



**PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA CAMPUL FRUMOS"**  
**- PREVEDERI GENERALE**

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA CAMPUL FRUMOS"
Amplasament	DN 13E, Trup A8 Campul Frumos, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. Sfântu Gheorghe
Data elaborării	mai 2018 – decembrie 2019

### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA CAMPUL FRUMOS", amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, Trup A8 Campul Frumos, DN 13E, constă în elaborarea reglementărilor urbanistice pentru zona ce se propune a se refuncționaliza și reorganiza parțial din punct de vedere a căilor de comunicații.

Terenul se află parțial în intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, în Unitatea Teritorială de Referință nr.49, parțial în extravilan (17.600 mp). Zona funcțională existentă este de unități agricole, industrie IT și zona agro-industrială. În cadrul Trupului A8 au fost întocmite trei documentații de urbanism, ce au refuncționalizat și extins intravilanul și anume:



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE  
"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24  
tel. & fax 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



- P.U.Z. ZONA CAMPU FRUMOS EST, pr.nr.1159/1999, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, aprobat cu H.C.L. 86/2000
- P.U.Z. PARC INDUSTRIAL MIXT - proiect nr. 78/2009 intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 252/2009
- P.U.Z. PARC INDUSTRIAL MIXT II - proiect nr. 321/2012, intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 168/2017

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune refunctionalizarea zonei din zona functionala pentru unitati agricole, in zona mixta - locuinte, servicii (unitati sanitare, unitati pentru invatamant, unitati socioculturale), sport si agrement si a unei zone curinse in zonele functionale industrie IT si agro-industriala in zona mixta – industrie, servicii si birouri. In cadrul zonei reglementate se propun si zone functionale pentru constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale subzonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale subzonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele viitoarelor constructii din aceasta zona, urmarindu-se rezolvarea optima a refunctionalizarii in fapt a unei zone unitati agricole, respectiv industrie IT si agro-industriala in zona functionala pentru locuinte, sport si agrement respectiv industrie, servicii si birouri, avand in vedere interesul realizarii unor investitii de anvergura pe aceste parcele.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- Aprofundarea/ detalierea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)
- detalierea specifica a destinatiei prevazute in PUG-ul aprobat, si a PUZ-urilor aprobate respectiv refunctionalizarea partiala a zonei si reorganiza partiala din punct de vedere a cailor de comunicatii.
- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent





- rezolvarea problematicei de trafic, modernizare cai de comunicatie rutiera
- rezolvarea dotarii corespunzatoare din punctul de vedere al asigurarii retelelor tehnico-edilitare

Enumeram reglementarile obligatorii sau dotari de interes public necesar a fi avute in vedere:

- Detalierea/ specificarea concreta a functiunii terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal
- Se va analiza si detalia circulatia carosabila si rezolvarea acesteia tinand cont de dotarile propuse
- Se va stabili "edificabilul" posibil ale constructiilor propuse, respectiv aliniamentele obligatorii dupa caz
- Se va solutiona, tinand cont de condiriile tipurilor de proprietati, realizarea acceselor si parcajelor
- Se va stabili suprafata minima de spatii verzi conform legislatiei in vigoare
- Se va analiza situatia tuturor proprietatilor din zona prin prisma circulatiei terenurilor
- Pentru "Zona functionala mixta - industrie, servicii si birouri" : POTmaxim = 60%, CUT maxim = 2,4 pentru regim de inaltime P+3, CUT maxim = 4,0 pentru regim de inaltime P+6
- Pentru "Zona functionala pentru constructii aferente lucrari tehnico-edilitare" : POTmaxim = 60%, CUT maxim = 0,6
- Pentru "Zona functionala mixta - locuinte, servicii, sport si agrement": POTmaxim = 40%, CUT maxim = 1,2
- Pentru "Zona functionala sport si agrement": POTmaxim = 30%, CUT maxim = 0,3
- Se va tine cont de potentialele investitii propuse
- Se va reglementa regimul de inaltime

### 1.3. Surse documentare - baza topografica

La elaborarea prezentei documentatii de urbanism au fost consultate urmatoarele lucrari:

- "Planul Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe" proiect elaborat de S.C. URBANPORIECT S.R.L.
- Plan Urbanistic Zonal "ZONA CAMPUL FRUMOS EST", pr.nr.1159/1999, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, aprobat cu H.C.L. 86/2000
- Plan Urbanistic Zonal "PARC INDUSTRIAL MIXT" - proiect nr. 78/2009 intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 252/2009
- Plan Urbanistic Zonal "PARC INDUSTRIAL MIXT II" - proiect nr. 321/2012, intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 168/2017
- Ridicarea topografica a zonei
- Studiu geotehnic intocmit de "Geminex" S.R.L.



- Certificat de urbanism nr. 514 din 18.10.2018 emis de Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general ( Planuri Urbanistice Zonale realizate in judetul Covasna, Brasov, Bucuresti, judetul Ilfov, Galati, Braila, Iasi, Oradea, Timisoara, Arad etc. etc.)
- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda si Germania
- Neufert- Bauentwurfstehre, 2001

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Terenul se afla partial in intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, in Unitatea Teritoriala de Referinta nr.49, partial in extravilan (17.600mp), intr-o zona in care s-au dezvoltat unitati agricole si locuinte de serviciu pentru angajatii acestora.

Zona functionala existenta este de unitati agricole, industrie IT si zona agro-industrială. In cadrul Trupului A8 au fost intocmite trei documentatii de urbanism, ce au refunctionalizat si extins intravilanul si anume:

- P.U.Z. ZONA CAMPUL FRUMOS EST, pr.nr.1159/1999, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L., aprobat cu H.C.L. 86/2000
- P.U.Z. PARC INDUSTRIAL MIXT - proiect nr. 78/2009 intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 252/2009
- P.U.Z. PARC INDUSTRIAL MIXT II - proiect nr. 321/2012, intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 168/2017

### **2.2. Incadrarea in localitate**

Amplasamentul obiectivului propus este situat in Trupul A8 Campul Frumos, municipiul Sfântu Gheorghe, pe partea dreapta a drumului national DN13 E, directia dinspre Sfântu Gheorghe spre Targu Secuiesc.

Terenul se afla partial partea estica a Unitatii Teritorial Administrative a Municipiului Sfântu Gheorghe.

Terenul se invecineaza cu :

- La Nord – Drum national DN13E
- La Vest – terenuri agricole aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



- La Sud – terenuri cu constructii industriale si agricole aflate in proprietatea Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe
- La Est – terenuri agricole aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

### **2.3.1. Aspecte generale**

Zona studiata se afla pe terasa raului Olt , fiind o zona plata , de tip " campie".  
Zona se afla la altitudinea medie de 535 m, deasupra nivelului Marii Negre.

### **2.3.2. Analiza geotehnica**

Zona se prezinta ca o suprafata cu o panta domoala orientata in directia vest-est.  
Teritoriul analizat face parte din Depresiunea Trei Scaune.  
Datele analizei geotehnice se regasesc in studiul geotehnic anexat prezentei documentatii, intocmita de Geminex S.R.L.

## **2.4. Circulatia**

Zona este deservita de Drmul National DN13E, drum cu imbracaminte asfaltica in stare buna, cu cate o banda de circulatie pe sens, si de strazi de categoria a III-a din cadrul Trupului A8 Campu Frumos.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiata se afla intr-o zona functionala mixta, cu constructii pentru servicii, unitati industriale, unitati agricole, zona circulatii feroviare, locuinte mici.  
Pe terenul identificat mai sus exista constructii (constructii pentru unitati industriale si depozitare apartinand Fabricii de Volane Autoliv Romania.

In zona studiata exista spatii verzi de aliniament.

Din analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati rezulta urmatoarele:

- Zona studiata , in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe se afla in intravilan
- Categoria de folosinta a terenurilor studiate este actualmente "teren curti-constructii".



- Terenurile pe care se întocmește prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt terenuri proprietate privată a unor persoane juridice. Nu există parcelări în baza unor planuri urbanistice.

- Nu există probleme majore care ar crea dificultăți sau costuri ineficiente în cazul realizării unor investiții pe aceste terenuri.

## **2.6. Echipare edilitară**

### **2.6.1. Alimentare cu apă**

În zona există conducte publice de distribuție apă potabilă, cu diametre de la Dn 32mm, Dn 40mm, Dn 110mm până la Dn 160mm (PEID).

Construcțiile existente au bransament de apă potabilă.

### **2.6.2. Canalizare menajeră și pluvială**

În zona studiată există rețele de canalizare menajeră cu diametru de Dn 250mm (PVC Ms) sau 200mm (B).

Construcțiile existente sunt racordate la canalizarea menajeră.

În zona studiată există rețele de canalizare pluvială cu diametru Dn 315mm (PVC Ms), la care sunt racordate construcțiile existente pe amplasament.

### **2.6.3 .Alimentare cu energie electrică**

În zona studiată există două linii electrice subterane de 20 kV și de 0,4 kV, și o linie electrică aeriană de 20kV, la care sunt racordate construcțiile existente.

Zona de protecție și de siguranță se stabilește conform NTE 007/08/00 și legislației specifice în vigoare.

### **2.6.4. Alimentarea cu gaz**

În zona studiată există rețea de gaz metan cu diametru de 90mm, 63mm, respectiv OL 3”

Construcțiile existente pe acestea sunt racordate la rețeaua de gaz metan.

Zona de protecție și de siguranță se stabilește conform NTPEE-2008 și legislației specifice în vigoare.

### **2.6.5. Alimentarea cu căldură - vezi pct. 2.6.4.**

### **2.6.6. Telefonizare**

În zona studiată există rețea aparținând TELEKOM Communications S.A.





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



Zona studiata este traversata de retele apartinand furnizorilor de utilitati, traseul acestora fiind principala disfunctionalitate.

In cazul in care constructiile propuse vor afecta traseul acestora, respectiv zonele de protectie si de siguranta, investitorii vor lua masurile necesare pentru protejare sau deviere, pentru a nu fi afectate.

## **2.7. Probleme de mediu**

Zona studiata este amplasata in zona agro -industriala de nord-est a municipiului Sfântu Gheorghe, Trup Campu Frumos.

Nu exista functiuni incompatibile in vecinatate, zona de locuinte, servicii, sport si agrement propusa fiind protejata de cea de indutrie si servicii cu platatii de protectie.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Pe parcursul initierii, elaborarii si aprobarii Planului Urbansitic Zonal se fac toate procedurile de informare si consultare a populatiei conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, ce se aplica prin Regulamentul Local de consultare si informare a populatiei aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cat si a celorlaltor legi ce reglementeaza consultarea populatiei.

In cadrul prezentului proiect nu au fost semnalate optiuni ale populatetei, pana in momentul prezent.

In Planul Urbansitic Zonal s-a tinut cont de informatiile si punctele de vedere ale institutiilor publice abilitate, de la care s-au solicitat avizele stipulate in Certificatul de Urbansim.

## **2.9. Necesitati si optiuni**

Conform Temei de proiectare intocmite de proiectant impreuna cu beneficiariul lucrarii, rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal , datorita faptului ca suprafata de teren analizata este insuficient detaliata prin Planul Urbanistic General aprobat pentru a putea fi stabilite reglementarile urbanistice care se impun in realizarea de investitii. De asemenea, reglementarile din planurile urbanistice aprobate in zona nu mai satisfac cerintele investitorilor interesati, iar in zona estica este necesara refunctionalizarea, avand in vedre locuintele si serviciile existente si cele ce se vor realiza in viitor.





In baza Temei de proiectare si a prevederilor cuprinse in Regulamentele de urbanism, au rezultat urmatoarele determinante "reper" de dezvoltare a zonei:

- Functiunea Unitatii Teritoriale de Referinta nr. 49/1, va fi "Zona functionala mixta - industrie, servicii si birouri" si "Zona functionala constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare"
- Functiunea Unitatii Teritoriale de Referinta nr. 49/2, va fi "Zona functionala mixta - industrie, servicii si birouri"
- Functiunea Unitatii Teritoriale de Referinta nr. 49/3, va fi "Zona functionala mixta - industrie, servicii si birouri" si "Zona functionala constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare"
- Functiunea Unitatii Teritoriale de Referinta nr. 49/4, va fi "Zona functionala mixta - locuinte, servicii, sport si agrement"
- Functiunea Unitatii Teritoriale de Referinta nr. 49/5, va fi "Zona functionala sport si agrement"
- Functiunea Unitatii Teritoriale de Referinta nr. 49/6, va fi "Zona functionala mixta - locuinte, servicii, sport si agrement"
  
- Accesele se realizeaza din drumul national DN13E , pentru asigurarea acestora propunandu-se doua sensuri giratorii in zonele principale de acces, iar in zonele secundare cu benzi de decelerare, respectiv accelerare - relatie doar de dreapta.
  
- Se vor stabili regulile specifice de construire ( zonificare functionala, edificabil, zone de restrictie, etc.)
  
- Se va asigura numarul locurilor de parcare conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat cu Hotararea nr. 525/96, respectiv a cerintelor specifice de tema a investitiilor concrete propuse, pentru autovehicule.
  
- Se va asigura necesarul de spatii verzi , conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism nr. 525/96, pentru asigurarea de zone verzi de protectie dupa caz, aliniament si ambientare.
  
- Se vor delimita terenurile aflate in proprietate private sau publica, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat in domeniul public si invers.
  
- Pentru "Zona functionala mixta - industrie, servicii si birouri" UTR 49/1 "ISB", UTR 49/3 "ISB": POTmaxim = 60%, CUT maxim = 2,4 regim de inaltime P+3; UTR 49/2 "ISB" POTmaxim = 60%, CUT maxim = 4,0 regim de inaltime P+6
- Pentru "Zona functionala petru constructii aferente lucrari tehnico-edilitare" UTR 49/1 "TE", UTR 49/3 "TE": POTmaxim = 60%, CUT maxim = 0,6





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



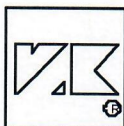
- Pentru "Zona functionala mixta - locuinte, servicii, sport si agrement" UTR 49/4 "LSSPA", UTR 49/6 "LSSPA": POTmaxim = 40%, CUT maxim = 1,2
- Pentru "Zona functionala sport si agrement" UTR 49/5 "SPA": POTmaxim = 30%, CUT maxim = 0,3
- Se va reglementa regimul de inaltime a constructiilor propuse. Inaltimea maxima a constructiilor propusa a fi:
  - o P+3 pentru zona functionala mixta – industrie, servicii si birouri din UTR 49/1 "ISB"; UTR 49/3 "ISB"
  - o P+6 pentru zona functionala mixta – industrie, servicii si birouri din UTR 49/2 "ISB";
  - o P+2 etaje pentru zona functionala mixta – locuinte, servicii, sport si agrement din UTR 49/4 "LSSPA"; UTR 49/6 "LSSPA"
  - o P pentru zona functionala sport si agrement din UTR 49/5 "SPA" si zona functionala constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare din UTR 49/1 "TE"; UTR 49/3 "TE"
- Se vor reglementa, dupa caz, servituti ale terenurilor cuprinse in prezenta zona
- Se vor stabili principalele materiale de constructii care se vor utiliza
- Se vor stabili prospectele strazilor adiacente in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare
- Se vor permite functiuni complementare numai in masura in care acestea nu afecteaza zona functionala dominanta a zonei studiate si a zonelor invecinate
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Se va urmari crearea unui aspect arhitectural corespunzator
- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara unitara, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort de tip urban zonei

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pentru prezentul proiect s-au realizat urmatoarele studii de fundamentare cu caracter analitic:





- Documentatie tehnica – Ridicare topografica intocmita de ing. Vegh Zoltan, vizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobilita Covasna, prin care s-au stabilit coordonatele stereo 70 ale terenurilor reglementat prin prezentul P.U.Z.
- Studiu geotehnic intocmit de S.C. "GEMINEX" S.R.L.
- Studiu pedologic si agrochimic pentru incadrarea terenului in clase de calitate nr. 92 din 19.10.2018, intocmit de catre Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice Brasov

In urma acestor documentatii nu s-au identificat probleme ce ar putea periclita realizarea investitiilor din zona studiata.

### **3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Terenul se afla partial in intravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe, in Unitatea Teritoriala de Referinta nr.49, partial in extravilan (17.600mp).

Zona functionala existenta este de unitati agricole, industrie IT si zona agro-industriala. In cadrul Trupului A8 au fost intocmite trei documentatii de urbanism, ce au refunctionalizat si extins intravilanul si anume:

- P.U.Z. ZONA CAMPUL FRUMOS EST, pr.nr.1159/1999, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, aprobat cu H.C.L. 86/2000
- P.U.Z. PARC INDUSTRIAL MIXT - proiect nr. 78/2009 intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 252/2009
- P.U.Z. PARC INDUSTRIAL MIXT II - proiect nr. 321/2012, intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 168/2017

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune a se refunctionaliza si reorganiza partial din punct de vedere a cailor de comunicatii amplasamentul studiat.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale subzonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu initiatorul lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale subzonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele viitoarelor constructii din aceasta zona, urmarindu-se rezolvarea optima a refunctionalizarii si reorganizarii circulatiei, avand in vedere interesul realizarii unor investitii de anvergura pe aceste parcele.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiata se afla intr-o zona construita a municipiului Sfantu Gheorghe, Trup Campu Frumos, astfel nu se pune problema valorificarii cadrului natural, spatiile verzi existente fiind cele de aliniament si terenurile agricole din imprejurimi.





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



Prin propunerile prezentei documentatii de urbane, se va avea in vedere realizarea unui procent optim de spatii verzi, conform legislatiei in vigoare.

Conditii de constructibilitate si de fundare sunt prezentate in studiul geotehnic ce face parte din prezenta documentatie.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

#### **3.4.1. Caile de circulatie**

Reteaua de circulatie a zonei studiate s-a proiectat tinand cont de:

- existenta Drumului National DN13E la nord
- strazile amenajate existente din interiorul zonei studiate
- situatia topografica a terenului
- prevederile Planului Urbanistic General privind reseaua majora de circulatie in municipiul Sfântu Gheorghe
- asigurarea unui acces lesnicios si avand in vedere siguranta circulatiei in zona noua reglementata

Proiectarea drumurilor s-a facut cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordinul nr. 827/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Norma din 1999 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 79/2001 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 413/2002 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 47/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Hotararea nr. 540/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 21/2005 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 10/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, si a tuturor modificarilor ulterioare, precum si a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 1294/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 1295/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" s.r.l. ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



- Ordinul nr. 1296/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 49/1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- Decizia nr. 898/2010 Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010 cu toate reactualizarile ulterioare
- Ordinul nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice, cu toate actualizarile si modificarile ulterioare.

Zona sistematizata cuprinde:

- profilul stradal "P1" – drum national DN13E, 1 banda de circulatie pentru fiecare sens de mers cu latime 3,50 metri, acostament pe ambele parti ale drumului de 1,00m latime, rigola deschisa de 1,50m latime pe o parte si pe cealalta a drumului
- profilul stradal "P2" – drum national DN13E, 1 banda de circulatie pe un sens de mers cu latime 3,50 metri, 2 benzi de circulatie pe sensul Sfantu Gheorghe- Targu Secuiesc (din care 1 banda pentru accelerare sau decelerare) acostament pe ambele parti ale drumului de 1,00m latime, rigola deschisa de 1,50m latime pe partea dreapta de mers sens Sfantu Gheorghe- Targu Secuiesc
- profilul stradal "P3" – strada de categoria a III-a, 1 banda de circulatie pentru fiecare sens de mers cu latime 3,00 metri, zona verde pe ambele parti ale strazii de 0,50m latime, trotuar de 1,00m latime pe o parte si pe cealalta a drumului

Accesul se realizeaza din drumul national DN13E, ce se afla in stare buna.

Zonele functionale sunt pe partea dreapta a drumului national DN13E, sensul de mers Sfantu Gheorghe – Covasna.

Pentru asigurarea accesarii in siguranta a zonelor functionale propuse, s-au proiectat doua intersectii cu sens giratoriu in zonele principale, conform pieselor desenate din prezenta documentatie.

In zonele secundare accesul se realizeaza cu benzi de decelerare, respectiv accelerare - relatie doar de dreapta.

Inceputul traseului proiectat pe DN13E este la km 31+669m iar sfarsitul traseului proiectat se afla la km 32+231m.

Numarul locurilor de parcare se va stabili exact la realizarea concreta a investitiilor, cu respectarea prevederilor din H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de urbanism.





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNŌ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



### **3.4.2. Sistematizare verticala**

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal, planul cadastral si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan, deci nu se impun lucrari speciale de sistematizare verticala.

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare pluvial al zonei.

Solutiile vor tine cont de punctele de vedere ale autoritatilor locale de specialitate in domeniu (Gospodarie Comunale Sfântu Gheorghe, Agentia de Protectie a Mediului, etc.)

### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

#### **3.5.1. Elemente de tema**

Elementele de Tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Precizarile de la pct. 2.9. din prezenta documentatie
- Avizul de oportunitate emis de catre Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare

#### **3.5.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica**

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ, respectiv zonelor Unitatilor Teritoriale de Referinta "UTR 49/1" "ISB+TE", "UTR 49/2" "ISB", "UTR 49/3" "ISB+TE", "UTR 49/4" "LSSPA", "UTR 49/5" "SPA", "UTR 49/6" "LSSPA", pentru functiunile stabilite
- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces, de incinta, spatii de parcare.
- Stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu.
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului sau invers.
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de



inaltime, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul local de urbanism" aferent PUZ.

- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

Pentru realizarea premiselor mentionate mai sus , coroborate cu datele Temei de proiectare, se propune realizarea unei zone functionale, dupa cum urmeaza:

• **ZONA FUNCTIONALA MIXTA – INDUSTRIE, SERVICII SI BIROURI, UTR nr.49/1; UTR 49/3**

(notata pe plansa de reglementari cu "ISB") cuprinzand:

- **Lot construibile de la cca. 4.000mp pana la 45.000mp**, pentru realizarea de spatii pentru industrie, servicii si birouri, cu functiunile complementare (anexe sociale aferente, zone tehnice, etc.)
- **Parcaje** in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, Anexa nr. 5, in functie de specificul activitatilor ce vor fi desfasurate
- **Semnalistica de reclama: turn publicitar, panouri publicitare, steaguri , etc.**
- **Alei carosabile si pietonale de incinta**
- **Strazi si alei carosabile modernizate** pentru accesibilitatea zonei functionale
- **Perdele verzi si spatii verzi amenajate urban, plantatii de aliniament**
- **Spatii verzi** de agrementare a zonei
- **Rețele tehnico-edilitare aferente (alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu gaz metan, energie electrica si telefonizare)**

• **ZONA FUNCTIONALA MIXTA – LOCUINTE, SERVICII, SPORT SI AGRMENT, UTR nr.49/4; UTR 49/6**

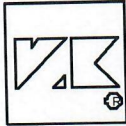
(notata pe plansa de reglementari cu "LSSPA") cuprinzand:

- **Lot construibile de la cca. 200mp pana la 5.000mp** pentru realizarea de locuinte, constructii pentru servicii (unitati sanitare, unitati pentru invatamant, unitati socio-culturale, etc.), sport si agrement, cu functiunile complementare (anexe sociale aferente, zone tehnice, etc.)





- **Parcaje** in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, Anexa nr. 5, in functie de specificul activitatiilor ce vor fi desfausate
- **Semnalistica de reclama: panouri publicitare, etc.**
- **Alei carosabile si pietonale de incinta**
- **Strazi si alei carosabile modernizate** pentru accesibilitatea zonei functionale
- **Perdele verzi si spatii verzi amenajate urban, plantatii de aliniament**
- **Spatii verzi** de agrementare a zonei
- **Rețele tehnico-edilitare aferente (alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu gaz metan, energie electrica si telefonizare)**
  
- **ZONA FUNCTIONALA SPORT SI AGREMENT, UTR nr.49/5**  
(notata pe plansa de reglementari cu "SPA") cuprinzand:
  - **Lot constructibil de cca. 6.000mp** pentru realizarea de constructii si amenajari pentru sport si agrement, cu functiunile complementare (anexe sociale aferente, zone tehnice, etc.)
  - **Parcaje** in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, Anexa nr. 5, in functie de specificul activitatiilor ce vor fi desfausate
  - **Semnalistica de reclama: panouri publicitare, etc.**
  - **Alei carosabile si pietonale de incinta**
  - **Strazi si alei carosabile modernizate** pentru accesibilitatea zonei functionale
  - **Perdele verzi si spatii verzi amenajate urban, plantatii de aliniament**
  - **Spatii verzi** de agrementare a zonei
  - **Rețele tehnico-edilitare aferente (alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu gaz metan, energie electrica si telefonizare)**
  
- **ZONA FUNCTIONALA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE UTR nr.49/1; UTR 49/3**



(notata pe plansa de reglementari cu "TE") cuprinzand:

- **Loturi construibile de la cca. 600mp pana la 3.500mp**, pentru realizarea de constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare
- **Parcaje** in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, Anexa nr. 5
- **Alei carosabile si pietonale de incinta**
- **Strazi si alei carosabile modernizate** pentru accesibilitatea zonei functionale
- **Perdele verzi si spatii verzi amenajate urban, plantatii de aliniament**
- **Spatii verzi** de agrementare a zonei

### 3.5.3. Zonificarea teritoriului

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se zonifica in 6 unitati teritoriale de referinta:

- **UTR 49/1:** Zona functionala mixta - industrie, servicii si birouri "ISB" si zona functionala constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare "TE"
- **UTR 49/2:** Zona functionala mixta - industrie, servicii si birouri "ISB"
- **UTR 49/3:** Zona functionala mixta - industrie, servicii si birouri "ISB" si zona functionala constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare "TE"
- **UTR 49/4:** Zona functionala mixta – locuinte, servicii, sport si agrement "LSSPA"
- **UTR 49/5:** Zona functionala sport si agrement "SPA"
- **UTR 49/6:** Zona functionala mixta – locuinte, servicii, sport si agrement "LSSPA"

### 3.5.4. Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime a cladirilor propuse fi:

- P+3 in UTR 49/1 si UTR 49/3;
- P+6 in UTR 49/2;
- P+2 in UTR 49/4 si UTR 49/6
- P in UTR 49/1, UTR 49/3 si UTR 49/5

### 3.5.6. Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:





- profilul transversal al drumului la care se aliniaza parcela existente
- regimul de inaltime al constructiilor
- distante adecvate, de buna vecinatate fata de vecinatati
- zone de protectie a retelelor tehnico-edilitare din zona
- efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin **"limita zonei de construire"**( limita edificabilului) indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.

### 3.5.7. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial in scris pe plansa "Reglementari, zonificarea teritoriului, circulatii" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului CUT si procentul de ocupare al terenului POT, indici la nivel de Unitate Teritoriala de Referinta.

Procentul de ocupare al terenului (POT), exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului construit.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT), exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.

Bilantul teritorial al zonei se prezinta astfel :

	EXISTENT		PROPUS	
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	268.000,00 mp	-	268.000,00 mp	
Suprafata de teren aferenta P.U.Z.	208.224,38 mp	100 %	208.224,38 mp	100 %
Suprafata cai de comunicatie rutiera	23.253,37 mp	11,17 %	-	17,64 %
Suprafata zona industrie, depozitare si servicii	13.371,65 mp	6,42 %	-	-
Suprafata zona agro-industriala	29.707,38 mp	14,27 %	-	-
Suprafata zona industrie IT	62.221,83 mp	29,88 %	-	--
Suprafata zona servicii	7.473,29 mp	3,59 %	-	-
Suprafata zona unitati agricole	54.596,92 mp	26,22 %	-	-





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNŌ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



	EXISTENT		PROPUS	
Suprafata teren agricol extravilan	17.599,94 mp	8,45 %	-	-
Suprafata zona mixta – industrie, servicii, birouri	-	-	121.620,88 mp	58,41 %
Suprafata zona constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare	-	-	4.437,90 mp	2,14 %
Suprafata zona mixta – locuinte, servicii, sport si agrement	-	-	39.318,34 mp	18,88 %
Suprafata zona sport si agrement	-	-	6.108,54 mp	2,93 %
Procent minim spatii verzi:				
- zona industrie, depozitare si servicii		10%		
- zona agro-industriala	-	8,54%	-	-
- zona industrie IT		20%		
- zona servicii		20%		
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim:				
- zona industrie, depozitare si servicii		61,38%		
- zona agro-industriala	-	40%	-	-
- zona industrie IT		40%		
- zona servicii		40%		
Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. maxim:				
- zona industrie, depozitare si servicii	1,23			
- zona agro-industriala	0,8	-	-	-
- zona industrie IT	1			
- zona servicii	0,8			
Regim de inaltime maxim:				
- zona industrie, depozitare si servicii	P+3			
- zona agro-industriala	P+1	-	-	-
- zona industrie IT	P+3			
- zona servicii	P+1			
<b>ZONA MIXTA - INDUSTRIE, SERVICII, BIROURI</b>	-	-	121.620,88 mp	100 %
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	24.324,18 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	-	-	24.324,18 mp	20%
Suprafata construita maxima	-	-	72.972,52 mp	60%
Suprafata desfasurata maxima:				
- UTR 49/1; UTR 49/3;	-	-	223.826,16 mp	-
- UTR 49/2			113.439,92 mp	
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim	-	-	-	60 %
Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. maxim:				
- UTR 49/1; UTR 49/3	-	-	2,4	-
- UTR 49/2			4,0	
Regim de inaltime maxim:				
- UTR 49/1; UTR 49/3	-	-	P+3	-
- UTR 49/2			P+6	
<b>ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR</b>	-	-	4.437,90	100 %





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNŌ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



	EXISTENT		PROPUS	
<b>TEHNICO-EDILITARE</b>				
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	887,58 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	-	-	887,58 mp	20%
Suprafata construita maxima	-	-	2.662,74	60%
Suprafata desfasurata maxima:	-	-	2.662,74 mp	-
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim	-	-	-	60 %
Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. maxim	-	-	0,6	-
Regim de inaltime maxim	-	-	P	-
<b>ZONA MIXTA - LOCUINTE, SERVICII, SPORT SI AGREMENT</b>				
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	11.795,50 mp	30%
Suprafata minima spatii verzi	-	-	11.795,50 mp	30%
Suprafata construita maxima	-	-	15.727,34 mp	40%
Suprafata desfasurata maxima:	-	-	47.182,02 mp	
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim	-	-	-	40 %
Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. maxim	-	-	1,2	-
Regim de inaltime maxim	-	-	P+2	-
<b>ZONA SPORT SI AGREMENT</b>				
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	2.443,42 mp	40%
Suprafata minima spatii verzi	-	-	1.832,56 mp	30%
Suprafata construita maxima	-	-	1.832,56 mp	30%
Suprafata desfasurata maxima:	-	-	1.221,14 mp	-
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim	-	-	-	30 %
Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. maxim	-	-	0,3	-
Regim de inaltime maxim	-	-	P	-

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata dispune de toate retelele tehnico-edilitare necesare functionarii zonei functionale propuse, constructiile existente fiind bransate la utilitati.

In functie de investitiile concrete ce se vor realiza, se va analiza daca capacitatea acestora este suficienta sau este nevoie de modificare.

In cazul investitiilor noi vor fi necesare lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare.

In cazul in care constructiile propuse vor afecta traseul retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie si de securitate, investitorii vor lua masurile necesare pentru protejare sau deviere, pentru a nu fi afectate.





### 3.6.1. Alimentarea cu apa

In zona exista conducte publice de distributie apa potabila, cu diametre de la 32mm, 40mm 110mm pana la 160mm (PEID).

Pe strazile propuse se vor extinde conductele de distributie apa potabila, pentru a putea fi bransate noile investitii.

Necesarul de apa rece calculat conform "Breviarului de calcul" este de:

Zona locuinte, servicii, sport si agrment

$Q_{med\ z_{i1}} = (307 \times 170):1000 = 52,36\ m^3/zi$ , din care apa calda  $15,68\ m^3/zi$

$Q_{max\ z_{i1}} = 60,20\ m^3/zi$ , in care apa calda  $15,71\ m^3/zi$   $k_{zi} = 1,15$

$Q_{max\ orar_1} = 6,3\ m^3/h$ , din care apa calda =  $1,89\ m^3/h$  (0,08l/s)  $k_o = 2$

Zona industrie, servicii si birouri

$Q_{med\ z_{i2}} = 79,7\ m^3/zi$

$Q_{max\ z_{i2}} = 91,65\ m^3/zi$   $k_{zi} = 1,15$

$Q_{max\ orar_2} = 11,39\ m^3/h$   $k_o = 2$

### 3.6.2. Canalizare menajera si pluviala

#### 3.6.2.1. Canalizare menajera

In zona studiata exista retele de canalizare menajera cu diametru de 250mm (PVC Ms) sau 200mm (B).

Constructiile existente sunt racordate la canalizarea menajera.

Pentru deservirea noilor investitii, se va extinde reseaua de canalizare menajera.

Apele menajere vor respecta deversarea in reseaua publica cu indeplinirea indicatorilor NTPA-002-2002.

Debitul de ape menajere calculat conform "Breviarului de calcul" este de:

Zona locuinte, servicii, sport si agrment

$Q_{med\ z_{i1}} = (307 \times 170):1000 = 52,36\ m^3/zi$ , din care apa calda  $15,68\ m^3/zi$

$Q_{max\ z_{i1}} = 60,20\ m^3/zi$ , in care apa calda  $15,71\ m^3/zi$   $k_{zi} = 1,15$

$Q_{max\ orar_1} = 6,3\ m^3/h$ , din care apa calda =  $1,89\ m^3/h$  (0,08l/s)  $k_o = 2$

Zona industrie, servicii si birouri

$Q_{med\ z_{i2}} = 79,7\ m^3/zi$

$Q_{max\ z_{i2}} = 91,65\ m^3/zi$   $k_{zi} = 1,15$

$Q_{max\ orar_2} = 11,39\ m^3/h$   $k_o = 2$





### 3.6.2.2. Canalizare pluviala

In zona studiata exista retele de canalizare pluviala cu diametru 315mm (PVC Ms), la care sunt racordate constructiile existente pe amplasament.

Apele pluviale vor fi colectate in regim separativ (acoperisuri, respectiv drumuri si platforme) si epurate pentru indeplinirea indicatorilor NTPA-001-2002.

Apele meteorice din zona studiata se vor colecta prin guri de scurgere si canale colectoare pentru trafic greu, amplasate sub strazile de categoria a III-a, prin extinderea retelei de canalizare pluviala existenta in zona.

Zona locuinte, servicii, sport si agrment

$$Q_{pl1} = 0,0001 \times 0,8 \times 130 \text{ l/sec.Ha } (15.727 \text{ m}^2 \times 0,90) + (11.795 \text{ m}^2 \times 0,80) + (11.795 \times 0,05) \text{ [l/s]}$$

$$Q_{pl1} = 119 \text{ l/s}$$

Zona industrie, servicii si birouri

$$Q_{pl2} = 0,0001 \times 0,8 \times 130 \text{ l/sec.Ha } (72.972 \times 0,90) + (24.324 \times 0,80) + (24.324 \times 0,05) \text{ [l/s]}$$

$$Q_{pl2} = 898,04 \text{ l/s}$$

### 3.6.3. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista doua linii electrice subterane de 20 kV si de 0,4 kV, si o linie electrica aeriana dew 20kV, la care sunt racordate constructiile exsistente.

Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTE 007/08/00 si legislatiei specifice in vigoare.

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza print racord la reseaua stradala existenta. Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui studiu de solutie de specialitate realizat de Electrica, in functie de tipul investitiilor care se vor realiza, necesarul de putere al fiecareia.

Acest studiu va stabili si modul de amplasare a eventualelor posturi de transformare ale zonei, in conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal, fara a deranja solutiile urbanistice propuse.

### 3.6.4. Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de gaz metan cu diametru de 90mm, 63mm, respectiv OL 3"

Constructiile existente pe acestea sunt racordate la reseaua de gaz metan.

Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTPEE-2008 si legislatiei specifice in vigoare.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNŌ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" s.r.l. ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



Incalzirea cladirilor, respectiv prepararea apei calde se va face cu centrale termice proprii, functionand pe combustibil solid sau cu gaz metan, pentru varianta cu gaz metan fiind necesara extinderea retelei existente.

### **3.6.5. Alimentarea cu caldura - vezi pct. 3.6.4.**

### **3.6.6. Telefonizare**

In zona studiata exista retea apartinand TELEKOM Romania Communications S.A. Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la TELEKOM Romania Communications S.A. sau alti furnizori de retele de telefonie.

### **3.7. Protectia mediului**

Toate dotarile care se vor face la functiunile preconizate vor indeplini conditiile de protectie a mediului (apa, aer, sol).

Constructiile propuse vor respecta normele de:

- insorire
- izolare termica corespunzatoare pentru economie de combustibil
- apele menajere vor respecta deversarea in reseaua publica cu indeplinirea indicatorilor NTPA-002-2002
- apele pluviale vor fi colectate in regim separativ (acoperisuri, respectiv drumuri si platforme) si epurate pentru indeplinirea indicatorilor NTPA-001-2002

Se vor amenaja spatii verzi de aliniament si ambientare.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

#### **3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt:**

- zona aferenta drumului national DN 13E si strazile din cadrul Trupui Campu Frumos.

#### **3.8.2. Tipul de proprietate a terenului**

Totalul teritoriului aferent zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 268.000 mp, se defalca pe tipuri de proprietate :

- Terenuri in domeniul privat al unor persoane fizice sau juridice





- Terenuri in domeniul public aflat in adminstrarea Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe sau  
CNAIR - Directia Regionala de Drumuri si Poduri Brasov - SDN Sfantu Gheorghe

### 3.8.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri in domeniul public sau in domeniul privat.

Totodata se impune:

- Folosirea serviciilor unor specialisti topografi, pentru intocmirea lucrarilor cadastrale/topografice de intabulare, dezmembrare, comasare dupa caz a parcelelor existente
- Serviciile unor specialisti in operarea in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.

## 4. CONCLUZII – MASURI DE LUAT IN CONTINUARE

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul local de urbanism" aferent PUZ, care se utilizeaza insa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate.

Intocmit,

PROIECTANT GENERAL  
SC "V&K®" SRL  
arh. Gheorghiu Vivianne

aprilie 2020

