



## **PLAN URBANISTIC DE ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL STRADA BORVIZ" – PREVEDERI GENERALE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC DE ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL STRADA BORVIZ"
Amplasament	SFANTU GHEORGHE, Strada Borviz JUDETUL COVASNA
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE
Data elaborării	octombrie 2023 – mai 2024

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul lucrării Plan Urbanistic Zonal "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL STRADA BORVIZ" - municipiul Sfântu Gheorghe, localitatea Sfântu Gheorghe, consta în modificarea reglementarilor urbanistice ale zonei studiate, situată în intravilanul localității Sfântu Gheorghe.

Zona studiată a făcut obiectul unui Plan Urbanistic Zonal elaborat de S.C."V&K" S.R.L., proiect număr 1327 din 2008, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 187 din 30.07.2009, unei modificări parțiale prin proiectul Modificare PUZ Cartier Rezidential Str. Borviz, proiect nr. 1327/AD1/2014, aprobat cu HCL nr. 47 din 24.02.2016 și a altei modificări parțiale prin proiectul PUD Modificare PUZ Cartier Rezidential Str. Borviz, proiect nr. 1327/AD1/2020, aprobat cu HCL nr. 144 din 2021

Terenul Planului Urbanistic Zonal aprobat a fost zonificat în următoarele funcțiuni, prin unități teritoriale de referință:

- zona de locuințe și funcțiuni complementare (L)



- zona de comert si prestari de servicii (CS)
- zona de spatii verzi amenajate (V)
- zona tehnico-edilitara (TE)

Modificarea Planului Urbanistic Zonal propune reparcelarea anumitor loturi, mutarea zonei de locuinte insiruite, modificarea limitei edificabilului pentru anumite parcele, marirea zonei de spatii verzi.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- aprofundarea 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)
- 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

### **1.3. Surse documentare - baza topografica**

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

- "Planul de amenajare al teritoriului judetului Covasna", elaborat de URBANPROIECT Bucuresti, in anul 1995
- "Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe" intocmit de S.C."URBANPROIECT" S.A. - Bucuresti, proiect nr.6/1995
- ridicarea topografica a zonei, pusa la dispozitia proiectantului general de catre beneficiarul prezentei lucrari
- documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului, intocmite de proiectantul general (PUZ "Zona Stadionului" Targu Secuiesc, PUZ "Zona TELEK"- Turia, , PUZ Catrusa, PUZ Zona Ciucului Gradina-Sfantu Gheorghe etc.)
- Anuarul statistic a judetului Covasna
- documentatii de urbanism si amenjare a teritoriului din Franta, Finlanda si Germania
- Neufert- Bauentwurstlehre, 1992-2005



## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată, în conformitate cu prevederile "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C. "URBANPROIECT" S.A. București, aprobat, se află în intravilanul localității Sfântu Gheorghe, în Unitatea Teritorială de Referință nr. UTR 21- Sfântu Gheorghe, având reglementări de tip Z (LM.u.p. + P). – zona rezidențială cu locuințe mici (P, P+1, P+2) / zona rezidențială cu clădiri înalte (mai mult de 3 niveluri) – P = zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție.

Terenul prezentului proiect a fost reglementat prin Plan Urbanistic Zonal "Cartier Rezidențial Strada Borviz", proiect nr. 1327/2008 elaborat de către S.C. "V&K" S.R.L., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 187 din 2009, prin care s-au stabilit zonele funcționale și regulile de construire. Ulterior s-au adus modificări parțiale documentației de urbanism prin proiectul Modificare PUZ Cartier Rezidențial Str. Borviz, proiect nr. 1327/AD1/2014, aprobat cu HCL nr. 47 din 24.02.2016 și alte modificări parțiale prin proiectul PUD Modificare PUZ Cartier Rezidențial Str. Borviz, proiect nr. 1327/AD1/2020, aprobat cu HCL nr. 144 din 2021.

### **2.2. Incadrarea în localitate**

Zona studiată se află situată în partea de vest a municipiului Sfântu Gheorghe, la limita intravilanului constructibil existent - Sfântu Gheorghe, în zona de ieșire în direcția Sugag Bai.

Zona este delimitată la nord de strada Borviz, la sud de paraul Debren, la est de ultimele construcții existente, iar la vest de zona de agrement în intravilan.

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

#### **2.3.1. Aspecte generale**

Zona studiată se află pe terasa paraului Debren, fiind o zonă plată, de tip "campie". Zona se află la altitudinea medie de 542 m, deasupra nivelului Marii Negre.

#### **2.3.2. Analiza geotehnică**

Din punct de vedere geologic, depresiunea este umplută cu depozite levantin-cuaternare, formate din pietrisuri cu nisipuri argiloase fine și straturi de carbine, peste care se dispun nisipuri și pietrisuri de natură fluvio-torentială.

Și această zonă prezintă procese de aluvionare și eroziune laterală ape văi, colmatări pe marginile depresiunii, iar datorită suprafețelor netede și ușor înclinate au loc procese de pluvio-denudare și spalare de suprafață.



Amplasamentul se afla la altitudinea medie de cca. 542 m, deasupra nivelului Marii Negre.

Zona se afla din punct de vedere seismic, in conformitate cu P100-1/2006 – Cod de proiectare seismica” in zona cu urmatoarele caracteristici:  $A_g = 0,20$  g – acceleratia terenului pentru proiectare si  $T_c$  - perioada de control-colt a spectrului de raspuns =  $T_c = 0,7s$ .

Adancimea de inghet se afla la -1,10 m.

Pentru terenul studiat exista “Studiu geotehnic” nr. 418/2009, intocmit de catre S.C. GEMINEX S.R.L. Sfantu Gheorghe.

## **2.4. Circulatia**

Zona studiata este delimitata si deservita de strada Borviz, strada cu imbracaminte asfaltica si cate o banda de circulatie pe sens.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiata se afla intr-o zona functionala pentru locuinte si functiuni complementare. Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal este construita partial, constructiile existente fiind locuinte pe terenuri atribuite de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe tinerilor, pe baza Planului Urbanistic Zonal “Cartier Rezidential Strada Borviz” aprobat.

In zona studiata nu 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 intocmeste prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt terenuri proprietate privata a unor persoane juridice sau fizice
- Nu exista probleme majore care ar crea dificultati sau costuri ineficiente in cazul realizarii unor investitii pe aceste terenuri.

## **2.6. Echipare edilitara**

### **2.6.1. Alimentare cu apa**

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa rece si anume:

- retea publica de distributie apa potabila conducta din polietilena PEHD De 110-160 mm.

Constructiile existente au bransament de apa potabila.



### **2.6.2. Canalizare menajera si pluviala**

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa rece si anume:

- retea publica de distributie apa potabila conducta din polietilena PEHD De 110-160 mm.

In zona studiata exista retea de canalizare pluvala pe strada Borviz PVC-KG Dn 315 mm.

### **2.6.3 .Alimentare cu energie electrica**

In zona studiata exista retea electrica aeriana (LEA) de 20 KV si LES 0,4kV.

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

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

In zona studiata exista retea de gaz metan de presiune redusa.

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

### **2.6.6. Telefonizare**

In zona studiata exista retea apartinand ORANGE S.A.

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 de locuinte a municipiului Sfantu Gheorghe, spre statiunea Sugas Bai.

Nu exista functiuni incompatibile in vecinatate.

## **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 Sfantu Gheorghe, cat si a celorlaltor legi ce reglementeaza consultarea populatiei.



In cadrul prezentului proiect nu au fost semnalate optiuni ale populatei, 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 trebuie modificata pentru a satisface cerintele beneficiarului.

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

- Accesele se realizeaza din strada Borviz
- 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.
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 40%
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1
- 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 urmări crearea unui aspect arhitectural corespunzător
- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitară unitară, condiție sine qua non pentru a se putea construi fără a se polua mediul și 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 următoarele studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Documentație tehnică – Ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna, prin care s-au stabilit coordonatele stereo 70 ale terenurilor reglementate prin prezentul P.U.Z.
- Studiu geotehnic întocmit de S.C. "GEMINEX" S.R.L.

În urma acestor documentații nu s-au identificat probleme ce ar putea periclita realizarea investițiilor din zona studiată.

#### 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Zona studiată, în conformitate cu prevederile "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C. "URBANPROIECT" S.A. București, aprobat, se află în intravilanul localității Sfântu Gheorghe, în Unitatea Teritorială de Referință nr. UTR 21- Sfântu Gheorghe, având reglementări de tip Z (LM.u.p. + P). – zona rezidențială cu locuințe mici (P, P+1, P+2) / zona rezidențială cu clădiri înalte (mai mult de 3 niveluri) – P = zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție.

Terenul prezentului proiect a fost reglementat prin Plan Urbanistic Zonal "Cartier Rezidențial Strada Borviz", proiect nr. 1327/2008 elaborat de către S.C. "V&K" S.R.L., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 187 din 2009, prin care s-au stabilit zonele funcționale și regulile de construire. Ulterior s-au adus modificări parțiale documentației de urbanism prin proiectul Modificare PUZ Cartier Rezidențial Str. Borviz, proiect nr. 1327/AD1/2014, aprobat cu HCL nr. 47 din 24.02.2016 și a altei modificări parțiale prin proiectul PUD Modificare PUZ Cartier Rezidențial Str. Borviz, proiect nr. 1327/AD1/2020, aprobat cu HCL nr. 144 din 2021.



Modificarea Planului Urbanistic Zonal propune reparcelarea anumitor loturi, mutarea zonei de locuinte insiruite, modificarea limitei edificabilului pentru anumite parcele, marirea zonei de spatii verzi.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- aprofundarea 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)
- 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

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

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

La limita sudica a terenului se afla albia paraului Debren, fata de care s-a propus o zona verde de protectie si ambientare.

Prin propunerile prezentei documentatii de urbanism, 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**

Drumurile de acces pentru deservirea parcelelor propuse s-au proiectat tinand cont de:

- determinantele rezultate datorita strazilor existente in vecinatate
- prevederile Planului Urbanistic General privind reseaua majora de circulatie in localitatea Sfantu Gheorghe
- modul de lotizare a terenurilor prin aplicarea Legii Fondului Funciar
- situatia topografica a terenului

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
- 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 conditiile de proiectare si amplasare a constructiilor, instalatiilor si a mijloacelor de publicitate in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, in tuneluri rutiere, precum si amenajarea calilor de acces la drumurile publice, cu toate actualizarile si modificarile ulterioare.

Zona sistematizata, cuprinde 3 tipuri de strazi, respectiv alei carosabile,

- strada colectoare de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulatie pe doua directii (strada Borviz) – profil caracteristic P1
- strada colectoare de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulatie – profil caracteristic P2
- strada colectoare de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulatie – profil caracteristic P3

Strazile propuse in Planul Urbanistic Zonal au urmatoarele profile transversale:

- strada de categoria a III-a (profil P1): latime transversala totala 13.50 m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie avand 3,50+3,50 parte carosabila asfaltata, acostament 0,75 m si rigola colectare ape pluviale 1,00 m de o parte si de cealalta a carosabilului, zona verde de o parte si de cealalta a carosabilului de 1,0m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, trotuar de 1,50 m latime de o parte si de alta a strazii. Partea carosabila a acestei strazi se va realiza cu stratul de uzura din asfalt sau alta imbracaminte dupa cum va rezulta dintr-un studiu de fezabilitate intocmit ca lucrare prealabila investitiei concrete.
- strada de categoria a III-a (Profil P2): latime transversala totala de 12,00 m, avand banda carosabila de 7,0m latime, zone verzi de 1,00 m latime de-o parte si de alta, in care se vor amplasa retelele tehnico-edilitare si stalpii de iluminat, respectiv trotuar de 1,50 m latime de o parte si de alta a strazii.
- strada de categoria a III-a (Profil P3): latime transversala totala de 12,00 m, avand banda propriu-zis carosabila de 7,0m latime, zone verzi de 1,00 m latime pe care se vor amplasa retelele tehnico-edilitare si stalpii de iluminat, respective trotuare de 1,50 m



latime de o parte si de alta a strazii. cu trotuare pe de o parte si de cealalta a carosabilului.

Partea carosabila a strazii se va realiza cu stratul de uzura din beton, asfalt sau calupuri, dupa cum va rezulta dintr-un studiu de fezabilitate intocmit ca lucrare prealabila investitiilor concrete.

### **3.4.2. Sistematizare verticala**

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal si din observatiile la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan, deci nu se impun lucrari speciale de sistematizare verticala decat in zona taluzului dinspre paraul Debren, unde sunt necesare ziduri de sprijin pentru consolidare sau amenajari specifice de terasare, dupa cum va rezulta din situatiile specifice de amplasare a constructiilor.

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 unitar al zonei.

La stabilirea cotei +/-0.00 a constructiilor proiectate se va avea in vedere amplasarea acestora deasupra cotei axului strazii adiacente parcelei cu cel putin 0,50m.

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
- 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 adecvata a terenului aferent PUZ
- sistematizarea incintelor propuse, accesarea parcelelor cu drumuri
- stabilirea regulilor de construire pe acest teren in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu
- stabilirea obiectivelor de utilitate publica



- stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltările viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de înălțime, sistem de învelitori etc., detaliate pe planșele cu propuneri și în "Regulamentul de aplicare aferent PUZ"

- proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzătoare funcțiilor preconizate

Principiul de sistematizare a zonei studiate a pornit de la premiza realizării unei zone rezidențiale, în mediu urban, dar cu o densitate care să permită o atmosferă de "oras gradina".

Prospectele de străzi propuse sunt prevăzute cu fasii de zonă verde, de tip plantatie de aliniament și casele sunt retrase de la limita învecinărilor cu cel puțin 4,00m pe minim o latură.

Paralel cu strada Borviz s-a creat o zonă cu rol de protecție acustică și poluarea aerului. Zonă de teren accidentat adiacent parcului Debren, se propune a fi amenajată ca spații verzi.

În afara locuințelor cu funcțiuni complementare s-a propus o unitate teritorială de referință de tip "comert și servicii".

Prin Planul Urbanistic Zonal "Cartier Rezidențial Strada Borviz" aprobat prin HCL nr. 187 din 2009, s-au propus realizarea următoarelor zone funcționale, ce nu se modifică ca și indicatori urbanistici, doar se rezonează parțial, definite după cum urmează:

- zonă funcțională de locuințe și funcțiuni complementare "L"
- zonă funcțională de comert și servicii "CS"
- zonă funcțională spații verzi (spații verzi amenajate, locuri joacă pentru copii) "V"
- zonă tehnico-edilitară (stație pompare, separatoare etc.) "TE"

## **ZONA FUNCȚIONALĂ DE LOCUINȚE**

(notate pe planșa de reglementări cu "L") cuprinzând :

- **loturi construibile de la cca. 240,0 la 500,0 mp**, pentru realizarea de locuințe.
- **străzi și alei carosabile** pentru accesibilitatea loturilor
- **perdele verzi și spații verzi amenajate urban**
- **spații verzi** de agrementare în cadrul parcelelor
- **rețele tehnico-edilitare aferente**



## **ZONA FUNCTIONALA DE SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (COMERT, PRESTARI DE SERVICII)**

(notate pe plansa de reglementari cu "CS"), cuprinzand :

- **parcele cu destinatie dotari de cartier** ( dotari comerciale, alimentatie publica, prestari de servicii etc.)
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea loturilor
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate urban ,**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelor
- **rețele tehnico-edilitare aferente**

## **ZONA FUNCTIONALA SPATII VERZI (SPATII VERZI AMENAJATE, LOCURI JOACA PENTRU COPII**

(notate pe plansa de reglementari cu "V"), cuprinzand:

- **parcele cu destinatie dotari de cartier** ( spatii verzi amenajate , terenuri de joaca copii)
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea parcelor, parcaje aferente
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelor
- **rețele tehnico-edilitare aferente**

## **ZONA TEHNICO-EDILITARA (STATIE POMPARE, SEPARATOARE ETC.)**

( notate pe plansa de reglementari cu "TE"), cuprinzand:

- **amplasare statie de pompare, separatoare de produse petroliere si nisip, etc.**
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea parcelor, parcaje aferente
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelor
- **rețele tehnico-edilitare aferente**



### 3.5.3. Zonificarea teritoriului

Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal a fost zonificat prin Plan Urbanistic Zonal "Cartier Rezidential Strada Borviz", aprobat prin HCL 187 din 2009, in urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- zona de locuinte si functiuni complementare (L)
- zona de comert si servicii (CS)
- zona de spatii verzi amenajate (V)
- zona dotari tehnico-edilitare (TE)

### 3.5.4. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime a zonei este maxim P+1+M.

### 3.5.6. Regimul de aliniere a constructiilor

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

- profilele transversale ale strazilor la care se aliniaza parcelele propuse
- regimul de inaltime al constructiilor
- efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)
- distante adecvate, de buna vecinatate fata de vecinatati
- zone de protectie a retelelor tehnico-edilitare din zona
- 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 si caile de comunicatie" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului  $CUT = 1,00 \%$  si procentul de ocupare al terenului  $POT = 40 \%$ , indici globali la nivel de PUZ.

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 :

BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren a a zonei studiate	312.209,00		312.209,00	
Suprafata de teren efectiv sistematizata, aferenta PUZ	52.775,00		52.775,00	
Suprafata zonei functionale retele tehnico edilitare (TE)	1.288,00		760,00	
Suprafata spatii verzi (V)	7.089,00		18.041,00	
Suprafata cai de comunicatie rutiera	19.545,00		19.545,00	
Suprafata zonei functionale de locuire (L)	24.853,00	100	14.429,00	100
Suprafata construita maxima	9.941,20	40	5.771,60	40
Suprafata desfasurata maxima	24.853,00	1,00	14.429,00	1,00
Suprafata estimata drumuri, platforme de incinta si alei pietonale	7.455,90	30	4.328,70	30
Suprafata minima spatii verzi	7.455,90	30	4.328,70	30
Procent de ocupare al terenului POT		40		40
Coeficientul de utilizare al terenului CUT		1,00		1,00
Zonele functionale de spatii verzi amenajate "V" si ale zonei functionale de retele tehnico edilitare "TE" nu impun reglementari de POT si CUT	-	-	-	-

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Toate retelele tehnico edilitare ale zonei vor fi realizate pe trasee situate numai pe terenuri apartinand domeniului public al Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe. Retelele tehnico- edilitare pe strazile de categoria a III-a, se vor amplasa in principal in zona de spatiu verde adiacenta cailor de circulatie proiectate.

Pentru asigurarea unei functionalitati corecte a loturilor construibile propuse, pentru a se elimina eventualele servituti de amplasare care rezida din existenta unor retele de instalatii pe amplasament, solutia urbanistica a tinut cont de existenta pe amplasament a unor retele electrice si retele distributie apa.





### **3.6.1. Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se va asigura prin prelungirea rețelei publice de alimentare cu apa rece cu conducta din polietilena PEHD De 110-160 mm, la care se vor racorda hidrantii exteriori stradali, bransamentele, caminele cu apometre pentru fiecare consumator.

### **3.6.2. Canalizare menajera si pluviala**

#### **3.6.2.1. Canalizare menajera**

Canalizarea menajera se va realiza prin prelungirea rețelei publice de canalizare existenta pe strada Borviz (250 mm PVC-KG), cu conducte din PVC-KG Dn 200-250 mm. Apele colectate vor corespunde normelor NTPA-002/2002.

#### **3.6.2.2. Canalizare pluviala**

Apele meteorice vor fi colectate prin rețele distincte si anume:

- apele colectate de pe acoperisul constructiilor propuse, ape conventional curate vor fi deversate in raul Debren
- apele meteorice rezultate de pe drumuri si platforme, dupa colectarea lor si epurarea prin sisteme de separatoare de nisip si uleiuri petroliere "Separator de nisip si ulei mineral", asigurandu-se incadrarea in normele Normelor NTPA-001/2002, se vor deversa in raul Debren

### **3.6.3. Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui studiu de solutie de specialitate avizat de "ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA" S.A.

### **3.6.4. Alimentarea cu gaz**

Incalzirea cladirilor, respectiv prepararea apei calde se va face cu centrale termice proprii, functionand pe gaz metan sau combustibil solid.

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

### **3.6.6. Telefonizare**

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate.



### 3.7. Protectia mediului

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

Construciile 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 strazii Borviz, drumurile si aleile carosabile care deservesc zonele functionale propuse, parcajele de utilitate publica propuse, zona rezervata retelelor tehnico-edilitare si spatiilor verzi amenajate.

#### 3.8.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului aferent Modificare "Plan Urbanistic Zonal Cartier Rezidential Strada Borviz", municipiul Sfantu Gheorghe este de 52.775 mp.

Din punct de vedere al tipului de proprietate, conform prezentei documentatii de urbanism, vor rezulta:

- terenuri in proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe: 19.545,00mp
- terenuri in domeniul privat al unor persoane fizice sau juridice (concesionat, inchiriat sau atribuit prin orice alta forma juridica): 33.230,00mp

#### 3.8.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri din domeniul privat al Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe in domeniul public al Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe, avand in vedere necesitatea realizarii de strazilor, dotari tehnico-edilitare si spatii verzi amenajate de tip "scur".

Totodata se impune:

- bornarea efectiva a proprietatilor, avand in vedere prezentul Plan Urbanistic Zonal



- folosirea serviciilor unor specialisti topografi

- serviciile unor specialisti in operarea in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la  
Oficiul de Cadastru, 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

august 2024





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE ȘI PRODUCȚIE

"V & K" srl ROMÂNIA

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

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 și 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



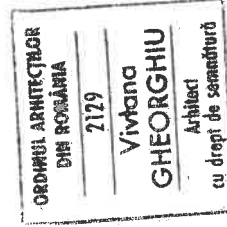
## PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

După aprobarea fazei PUZ, beneficiarul va demara procedurile de realizare ale investițiilor propuse. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea Planului Urbanistic Zonal aprobat. Lucrările de construcții și instalații vor fi executate în baza autorizației/autorizațiilor de construire. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate în conformitate cu reglementările tehnice. În etapa de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintelui de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții. Pentru punerea în funcțiune vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare. Toate costurile legate de realizarea investiției (rețele edilitare, ș.a.) vor fi suportate de investitor sau autoritatea publica locala, dupa caz. Pentru realizarea obiectivelor se propune eșalonarea în timp a lucrărilor.

### PLAN DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin **PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL STRADA BORVIZ"**, Municipiul Sfântu Gheorghe, Judetul Covasna  
Beneficiar: Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe

nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI OBIECTIVE PRIVATE	DENUMIRE INVESTIȚII	IMPLEMENTARE INVESTIȚII
1.	Realizare rețele edilitare	Extinderea rețelilor tehnico-edilitare existente (apa, canalizare, rețele electrice, gaz metan, dupa caz)	Responsabil finanțare Administrația locala și detinatorii de utilitati
2.	Modernizare strazi existente si realizare strazi noi	Modernizare DN 13E conform profil propus in PUZ	Administrația locala



Intocmit,  
Proiectant general  
S.C. "V&K" S.R.L.  
arh. Gheorghiu Viviana  
(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)