



Denumirea lucrării	MODIFICARE PUZ “ EXTINDERE SI MODERNIZARE SALON AUTO”
Amplasament	DN 12 - localitatea Chilieni, Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator PUZ	S.C.”AUTO BOGYO” S.R.L.
Proiectant general	S.C.”V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1613 / 2024
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PREVEDERI GENERALE (PUZ – servicii, birouri, comert si functiuni complementare)

Director S.C. " V&K®" S.R.L.- Romania	arh. Vivianne Gheorghiu (Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate
S.C.”V&K®”S.R.L. - ROMANIA, Sfantu Gheorghe.Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea
fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul
autorului, care este protejat in concordanta cu legislatia romaneasca si internationala prin ® “marca
rezervata”.

28 noiembrie 2024 / 20 februarie 2025



**COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI
SI
PROIECTANTI DE SPECIALITATE**

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE : dipl. arh. Vivianne Gheorghiu
(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

ARHITECTURA

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu
dipl.tarh. Kali Nagy Stefan
dipl.arh. Mircea Gheorghiu
dipl.arh. Monica Tataru

INSTALATII

S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - dipl. ing. Stefan Grama
S.C."ROMELECTRO" S.R.L. – dipl.ing. Țătu Marin

DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Attila

28 noiembrie 2024/20 februarie 2025



CUPRINS

1. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Cuprins
- Certificat de urbanism nr. 392 din 20.08.2024, emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Certificat de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Covasna - firma "S.C."AUTO BOGYO" S.R.L.
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 43690 Sfantu Gheorghe, Nr. Topografic 43690 - Suprafata 11.100 mp
- Aviz nr. 10278/10.10.2024, emis de catre Gospodaria Comunala S.A. Sfantu Gheorghe, cu planse anexa
- Aviz nr. 7060241002788/ 15.11.2024 , emis de catre Societatea de Distributie a Energiei Electrice Transilvania Sud S.A., Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Covasna
- Aviz Distrigaz Sud RETELE , Directia Flux Gaze si Operational - Departamentul mentenanta Specializata , nr. 59030/320258280/09.10.2024, cu plan anexa
- Notificare Asistenta de specialitate de sanatate publica nr. 7430/7351 din 12.12.2024 emisa de catre Directia de Sanatate Publica Covasna
- Decizia Etapei de incadrare nr. 96 din 30.12.2024 emisa de cater Agentia pentru Protectia Mediului Covasna
- Aviz nr. 142.384 din 31.12.2024 emis de catre Inspectoratul de Politie Judetean Covasna – Serviciul Rutier
- Punct de vedere nr. 3830372 din 10.01.2025 emis de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Mihai Viteazul" al Judetului Covasna
- Aviz nr. 17/U din 07.02.2025 emis de catre Directia Judeteana pentru Cultura Covasna



- Aviz Compania Nationala de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania S.A. Bucuresti- Directia Regionala Drumuri si Poduri Brasov
- Aviz nr. 2 din 18.02.2025 emis de catre arhitectul sef al Municipiului Sfântu Gheorghe
- Raport de constulare si informare a populatiei
- Acord nr. 2,109,135/2025 emis de catre Unicredit Leasing Corporation IFN SA in legatura cu modificare PUZ
- Aviz nr. 7 din 02.04.2025 emis de catre arhitectul sef al Judetului Covasna
- Dovada plata taxa RUR
- Proces verbal de vecinatate si acord introducere in intravilan a parcelelor proprietate incheiat la data de 18 februarie 2025

MEMORIU DE PREZENTARE - PREVEDERI GENERALE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA INTOCMITA DE ING. JAKAB SANDOR,
FIRMA "EURO - TOPO" S.R.L.**

STUDIU GEOTEHNIC INTOCMIT DE GEMINEX S.R.L.



2. PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in - " Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995 scara 1:5000	A – 00/PUG
2.	Analiza situatiei existente si disfunctionalitati , scara 1: 500	A – 01
3.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1: 500	A – 02
4.	Rețele tehnico-edilitare, situatia existenta si propusa, scara 1: 500	I – 03
5.	Proprietatea asupra terenurilor, situatia existenta si propusa, scara 1: 500	A – 04
6.	Propuneri de ilustrare urbanistica	A – 05

Intocmit ,

arh. Monica Tataru

3 decembrie 2024/20 februarie 2025



MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	MODIFICARE PUZ “ EXTINDERE SI MODERNIZARE SALON AUTO”
Amplasament	DN12 , localitatea Chilieni, Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori PUZ:	S.C. “AUTO BOGYO” S.R.L.
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE, Str. Korosi Csoma Sandor nr. 24
Data elaborarii	Septembrie 2024 - Martie 2024

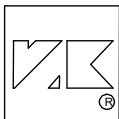
1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Obiectul lucrarii **MODIFICARE PUZ “ EXTINDERE SI MODERNIZARE SALON AUTO” , DN12, localitatea Chilieni**, Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna, consta in elaborarea reglementarilor urbanistice pentru zona studiata, aflata in intravilan , in zona centrala a resedintei de judet.

Zona studiata , in conformitate cu prevederile “Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C.

”URBANPROIECT”– Bucuresti, aprobat, se afla in partial intravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe.

Propunerile de introducere in intravilan a unei suprafete tin cont de situatia rezultata conform Proiectului “Reactualizare Plan Urbanistic general al Municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 1333/2008, proiectant general S.C.”V&K®” S.R.L.



Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu initiatorii 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 zonei.

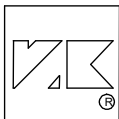
Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste :

- 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)
- schimbarea destinatiei zonei functionale prin definirea punctuala a functiunilor permise in zona reglementata
- 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 unor solutii de accesare a Unitatii Teritoriale de Referinta , care se dezvolta in aceasta zona, asigurarea fluentei si sigurantei circulatiei, realizand o legatura lesnicioasa spre investitiile existente si propuse in zona.

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 SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995
- "Reactualizare Plan Urbanistic general al Municipiului Sfantu Gheorghe", proiect nr. 1333/2008, proiectant general S.C."V&K®" S.R.L.
- Ridicarea topografica a zonei
- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (PUZ realizare Magazin Kaufland - Str. Lunca Oltului, Sfantu Gheorghe , PUZ realizare Stripmall - Str. Lunca Oltului Sfantu Gheorghe, PUZ "Zona Stadionului "



Targu Secuiesc, PUZ “ Zona TELEK”- Turia, PUZ Baraolt - Zona Lokodi - cuprinzand si o statie de benzina , PUZ Catrusa etc. Puz Zona Comerciala Bistrita , PUZ realizare Magazin dedeman - Brasov, PUZ realizare Magazin Selgros Cash & Carry - Soseaua Bucuresti-Ploiesti - Bucuresti, PUZ realizare Magazin Cash & Carry Selgros , Magazin Dedeman si Statie alimentare cu carburanti MOL - B-dul Timisoara - Bucuresti, PUZ Magazin Selgros Cash & Carry - Alba Iulia, PUZ Magazine Cash & Carry - Timisoara, Oradea, Cluj, Constanta, Galati, Braila etc.etc.)

- Anuarul statistic a judetului Covasna
- Documentatii de urbanism si amenjare a teritoriului din Franta, Finlanda , Germania,
- Neufert- Bauentwurstlehre, 2001

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata si propusa pentru reglementare se afla in zona Sud a localitatii resedinta de judet, municipiul Sfantu Gheorghe, localitatea Chilieni.

Dupa 1989, reglementarile urbanistice au fost stabilite in conformitate cu prevederile - “ Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe “ intocmit de SC.”URBANPROIECT” S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995. Dar, propunerile actualizate trebuie sa tina cont de prevederile PUG-ului in curs de actualizare (suprafete in intravilan, zonificare functionala, prospecte stradale etc.).

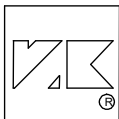
Zona studiata in vederea stabilirii unor noi reglementari urbanistice , actualmente este reglementata de:

- Proiect faza PUZ “salon Auto si service”, proiect nr. 8/2008, elaborate de Proiect “R”, arh. Oliver Rotti, aprobat cu HCL nr. 196/2008
- Proiect faza PUZ “ Comercializarea plante si servicii pentru gradinarit”, proiect nr. 3-10/2011 intocmit de BIA ZLorand Bereczl, aprobat cu HCL nr. 137/2011

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata este delimitata de :

- DN12 sfantu Gheorghe - Chichis, intre km 7 + 633 si 7 + 668.
- Accesarea este posibila din directia localitatii Sfantu Gheorghe , respectiv din directia Coseni, Chichis, Brasov.



2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata se afla situata in zona de Sud a localitatii resedinta de judet Sfantu Gheorghe.

Morfologia este dominata de relieful orizontal a terasei Oltului din depresiunea Sfantu Gheorghe. Terenul este stabil, fara accidente tropice sau antropice. Morfologic , bazinul Sfantu Gheorghe face parte din marea depresiune intracarpatica a Brasovului si este incadrat la vest de muntii Baraolt, la nord de muntii Bodocului, la est de Depresiunea Targu Secuiesc si la sud de Depresiunea Barsei.

Relieful este foarte variat tipologic punandu-se in evidenta doua tipuri majore , fluviatil si de dealuri.

Din punct de vedere climatic regiunea este caracterizata printr-o clima continental-moderata si face parte din etajul topoclimatic colinar, aria topoclimatului de adapost cu inversiuni de temperatura.

Zona Sfantu Gheorghe este zona climatica V, cu indice de calcul $\theta_{e0} -25^{\circ}\text{C}$.

Adancimea de inghet in terenul natural este la cota -1,10 m .

Din punct de vedere seismic Zona de calcul seismic este Sfantu Gheorghe, perioada de colt $T_c=0,7$ sec si ag pentru $IMR=100$ ani = 0,20 g.

Din punct de vedere geologic bazinul intramontan a Tarii Barsei este constituit din depozite de molasa pliocen-pleistocene depuse peste un fundament de varsta cretacica.

Din punct de vedere hidrografic teritoriul municipiului este drenat de raul Olt. Oltul este unul din cele mai importante rauri din Romania.

Din punct de vedere hidrogeologic principalul curs de apa dreneaza bazinul Sfantu Gheorghe si inclusiv freatice este raul Olt. In depresiunea Sfantu Gheorghe prin depozite sedimentare permeabile nisipoase , apa se infiltreaza, acumulandu-se in straturi acvifere nisipoase.

Hidrogeologia regiunii se caracterizeaza pentru zonele de versant si ale formatiunilor de terasa.

Referitor la conditiile geotehnice ale amplasamentului a se vedea "Studiul geotehnic".

Terenul bun de fundare este stratul de argila neagra, argila nisipoasa neagra sau cenusie-neagra, avand $P_{conv}=300$ kPa, conform STAS 3300/2-85.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice se afla sub adancimea talpii fundatiei dar pot sa apara infiltratii slabe de ape din cauza deteriorarii sistemelor de canalizare din apropiere. Talpa fundatiilor se va incastra cel putin 20 cm in stratul bun de fundare.



2.4. Circulatia

Zona studiata este delimitata si deservita de drumul national DN12 intre km 7 + 633 si km 7+ 668.

Parcela este adiacenta drumului national.

Prin urmare , pentru zona care face obiectul prezentei documentatii urbanistice, unul din elementele de tema importante este rezolvarea accesarii in deplina siguranta de catre cei care vor frecventa noile dotari propuse.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este partial construita .

Constructiile existente pe amplasamentul studiat sunt Magazinul de prezentare auto si Spatiile service pentru autoturisme.

Regimul de inaltime a constructiei existente este parter +1 partial.

Cladirile aflate in vecinatate sunt constructie comerciala, respective zona propusa pentru constructii locuinte individuale.

Funciunile existente creeaza o sinergie favorabila functiunii in principale propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Principalele probleme de care se va tine cont la elaborarea/stabilirea reglementarilor urbanistice , precizate pe Plansa cu prezentarea situatiei existente, sunt:

- Zona este cuprinsa partial in intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe
- Zona de protectie a drumului national DN12. Drumul national se afla in intravilanul localitatii Chilieni, municipiul Sfantu Gheorghe, prin urmare zona de proiectie este 13 m din axul drumului , conform prevederilor din Ordonanta nr. 43/1997.
- In relativa vecinatate a zonei studiate exista Biserica reformata Chilieni, clasata monument cu nr. 319 CV-II-m-B-13191
- Zona este traversata de linia electrica de medie tensiune 20 KV, conform precizarilor din Aviz nr. 7060241002788/ 15.11.2024 , emis de catre Societatea de Distributie a Energiei Electrice Transilvania Sud S.A., Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Covasna

In conformitate cu strategia de dezvoltare a Municipiului Sfantu Gheorghe, prin propunerile din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L. si prin Certificatul de urbanism s-a stipulat ca respectiva zona studiata va fi rezervata unor zone functionale pentru "servicii, birouri, comert si functiuni complementare".



2.6. Echipare edilitara

2.6.1 Alimentare cu apa rece

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

- retea publica de distributie apa potabila din PEID cu diametrul de 125 mm

2.6.2. Canalizare menajera

In zona studiata exista retele de canalizare menajera si anume:

- Retea publica de canalizare menajera sub presiune PEID 125 mm

- Actualmente punctul de lucru "AUTO-BOGYO" deverseaza apele uzate menajere intr-o Statie de epurare de tip Intellibo (4-150 locuitori echivalenti), bazata pe tratare mecanico-biologica. Solutia existenta are Autorizatie de mediu nr. 9 din 24.02.2022 emisa de Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor - Agentia pentru protectia Mediului Covasna , referitoare la punctul de lucru " AUTO BOGYO" S.R.L.

2.6.3.Canalizare pluviala

In zona studiata nu exista retele de canalizare pluviala.

Apele meteorice in situatia existent curg liber spre rigolele deschise existente.

2.6.4.Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista retea electrica. Functiunea existenta , punctul de lucru "AUTO-BOGYO" , dispune de alimentare cu energie electrica pentru iluminat si necesitati tehnologice.

2.6.5. Alimentarea cu energie termica

In zona studiata nu exista exista retea de gaz metan.

Pentru punctul de lucru existent incalzirea spatiilor se asigura prin centrala termica ORLAN 60, pe baza de biomasa (lemn) avand puterea nominala de 60 KW.

Solutia este autorizata prin Autorizatie de mediu nr. 9 din 24.02.2022 emisa de Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor - Agentia pentru protectia Mediului Covasna , referitoare la punctul de lucru " AUTO BOGYO" S.R.L.

2.7. Probleme de mediu

Zona , respectiv investitia existenta nu prezinta riscuri naturale si antropice.

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona asa cum s-a dezvoltata in ansamblul ei, reprezinta pentru locuitorii municipiului Sfantu Gheorghe si a localitatilor apropiate, chiar si locuitorilor din judetele vecine Braosv si Harghita, servicii de vanzare autoturisme si service utile.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

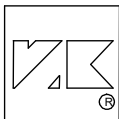
Analiza situatiei existente, analizarea propunerilor din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L, analiza conditiilor geotehnice, hidrotehnice, hidrogeologice, climaterice arata ca rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal care sa detalieze reglementarile urbanistice ale zonei.

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

- Certificat de urbanism nr. 392 din 20.08.2024, emis de catre Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Aviz nr. 10278/10.10.2024 , emis de catre Gospodaria Comunala S.A. Sfântu Gheorghe, cu planse anexa
- Aviz nr. 7060241002788/ 15.11.2024 , emis de catre Societatea de Distributie a Energiei Electrice Transilvania Sud S.A., Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Covasna
- Aviz Distrigaz Sud RETELE , Directia Flux Gaze si Operational - Departamentul mentenanta Specializata , nr. 59030/320258280/09.10.2024
- Autorizatie de mediu nr. 9 din 24.02.2022 emisa de Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor - Agentia pentru protectia Mediului Covasna , referitoare la punctul de lucru " AUTO BOGYO" S.R.L.

In baza temei de proiectare si a prevederilor cuprinse in Regulamentul de urbanism ce face parte din Planul Urbanistic Zonal au rezultat urmatoarele determinante "reper" de dezvoltare a zonei:

- Se va realiza modernizarea partiala in aceasta zona a circulatiei rutiere si a accesarii in siguranta a noilor investitii.
- Se vor crea o Unitate Teritoriala de Referinta "Servicii, birouri, comert si functiuni complementare".
- Se va asigura numarul minim de locuri de parcare conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996) . Se vor asigura locuri de parcare dimensionate in asa fel incat sa preia fluxurile de autoturisme preconizate fara a se produce blocaje pe arterele de circulatie
- Se vor crea zone verzi de tip urban in mod suficient.
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei



- Se va urmări îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei
- 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

3.2. Prevederi ale PUG

Suprafața de teren analizată conform - "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe" întocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - București, proiect nr.6/1995, nu are precizări referitoare la localitatea aparținătoare municipiului Sfântu Gheorghe, Chilieni.

În conformitate cu proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L. în curs de elaborare, suprafața de teren analizată este inclusă în Unitatea Teritorială de Referință nr. 69 – "Zona institutii publice , servicii, comerț ".

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul zonei nu are virtuți speciale rezultate din analiza cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Având la bază :

- "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe" întocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - București, proiect nr.6/1995
- Proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L,
- Planurile urbanistice zonale aprobate :
 - Proiect faza PUZ "salon Auto și servicii", proiect nr. 8/2008, elaborate de Proiect "R", arh. Oliver Ritti, aprobat cu HCL nr. 196/2008
 - Proiect faza PUZ "Comercializarea plante și servicii pentru grădinarit", proiect nr. 3-10/2011 întocmit de BIA ZLorand Bereczl, aprobat cu HCL nr. 137/2011

Zona studiată în vederea actualizării reglementărilor urbanistice a obținut în fazele anterioare următoarele avize specifice :

- Aviz Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România S.A. București,- Direcția Regională Drui și Poduri Brașov - Serviciul Autorizații și VZD, nr. 0268-547.687/141, Nr. 65/3800 din 16.12.2020
- Aviz Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România S.A. București, Serviciul tehnic , nr. 53/522.22.07,2010



- Aviz nr. 285409 din 22.03.2010, emis de Ministerul Internelor si Reformei Administrative , Inspectoratul de Politie al Judetului Covasna - Serviciul Rutier nr 285409 din 22.03.2010

Proiectarea drumurilor s-a facut cu respectarea Legii nr.13/74 si a Legii nr.43/75, 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. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si apomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 48/1998 pentru aprobarea Normelor privind amplasarea si exploatarea balastierelor din zona drumurilor si a podurilor.
- Ordonanța nr.43/1997privind regimul drumurilor

Zona nou sistematizata cuprinde 1 tip de strada principala de strazi, respectiv alei carosabile de incinta:

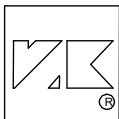
- Strada existenta este DN12, strada de categoria a III-a cu 2 benzi de circulatie , avand profil transversal existent , reprezentata in planurile anexa, P1-P1 : latime transversala totala 21,10 m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala 21,10 variabila, zona verde de o parte si de alata 1,00m 2,50 m, respective 4,00 m variabil, rigole colectare ape pluviale 1,50 m de o parte si de alta.

Necesitatea realizarii unor artere modernizate pentru asigurarea in conditii de siguranta, accesibilitate lesnicioasa a obiectivelor existente si a celor noi, accesarea Unitatii Teritoriale de Referinta care face obiectului prezentei documentatii urbanistice se va face dupa cum urmeaza:

- Acces principal in zona functionala de servicii, birouri, comert.
- Modernizare acces existent pentru aprovizionarea unitatii comerciale, servicii, birouri, cu relatie dreapta
- Reglementarea edificabilului in asa fel incat sa asigure posibilitatea modernizarii/largirii Drumului National DN12 la 4 benzi de circulatie - Strada de categoria a III-a, in Etapa a II-a de perspectiva.

Modernizarea propusa in etapa I va avea urmatorul profil transversal:

- Strada de categoria a III-a, profil P1 - P1 : latime transversala totala 14,00 m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie de cate 3,50 metri, cu latime totala de 7,00 m, zona verde de o parte si de cealalta a carosabilului de 1,0 m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal,



pista biciclisti cu latime de 1,50 m latime de o parte si de alata, trotuare de 1,0 m latime de o parte si de alta . Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.

In etapa a II-a de perspectiva, s-a rezervat terenul necesar modernizarii propuse conform prevederilor incluse in Proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L.

- Strada de categoria a II-a, profil P1' - P1' : latime transversala totala 24,50 m, cuprinzand partea carosabila pentru 4 benzi de circulatie de cate 3,50 metri, cu latime totala de 14,00 m, zona verde de o parte si de cealalta a carosabilului de 1,50 m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, pista biciclisti cu latime de 1,50 m latime de o parte si de alata, trotuare de 2,25 m latime de o parte si de alta . Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.

Sistematizare verticala

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

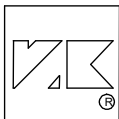
La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare al zonei.

La stabilirea cotei +/-0.00 a constructiilor proiectate se va avea in vedere amplasarea acesteia deasupra cotei axului strazii adiacente parcelei cu cel putin 0,15 m.

3.5. Zonificare functionala -reglementari , bilant teritorial indici urbanistici

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

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ
- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces , parcare
- 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 , in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului



- 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 funcțiunilor preconizate

ZONA STUDIATA VA REGLEMENTA 1 (una) UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA :

- **Unitatea teritorială de referință 69/1 (SBC) - " ZONA FUNCTIONALA SERVICII , BIROURI, COMERT “ SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**

(notate pe planșa de reglementări cu “SBC”) cuprinzând :

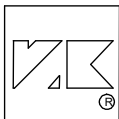
- **lot construibil de cca. 11.000 mp**, pentru realizarea de unități servicii, birouri, comerț și alte funcțiuni complementare
- **străzi și alei carosabile** pentru accesibilitatea funcțiunilor realizate, parcaje și garaje subterane aferente
- **perdele verzi și spații verzi amenajate de tip urban**
- **spații verzi** de agrementare în cadrul parcelelor
- **rețele tehnico-edilitare aferente**

3.6. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime a construcțiilor de tip clădiri, copertine va fi reglementat după cum urmează:

- în UTR 69/1 : maxim P +1 nivele pentru funcțiunile ce cuprind funcțiunile comerț, servicii , birouri și funcțiuni complementare

Înălțimea maximă a construcțiilor și dotărilor de publicitate (totem/turn publicitar , catarge cu steaguri, alte panouri de reclama și direcționare) nu vor depăși 35,00 metri înălțime.



3.7. Regimul de aliniere a constructiilor

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

- profilul transversal a strazii la care se aliniaza parcela
- regimul de inaltime al constructiilor
- distante adecvate , de buna vecinatate fata de vecinatati
- 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.**

3.8. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial in scris pe plansa “Reglementari propuse, zonificare, circulatii” ilustreaza indicatorii urbanistici dupa cum urmeaza pentru UTR 69/1 :

- POT = 40%
- CUT = 0,8
pentru functiunile ce cuprind functiunile servicii , birouri, comert si functiuni complementare

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 indicatori urbanistici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.



**BILANTUL TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA SI SITUATIA
PROPUSA PENTRU UTR 69/1 " SBC" SE PREZINTA ASTFEL:**

	Situatia existenta mp	POT CUT existent	Situatia propusa mp	POT CUT propus
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	37.030	-	37.030	-
Suprafata reglementata prin PUZ	11.100	-	11.100	-
Suprafata teren agricol extravilan	734	-	-	-
Suprafata cai de comunicatie rutiera publice, afectate prin solutiile propuse – etapa II	-	-	50	-
Procent de ocupare a terenului POT conform PUZ "salon auto si service" proiect nr. 8/2008 intocmit de "Proiect R" - arh. Ritti Oliver, aprobat cu HCL nr. 196/2008	-	11,88 %	-	-
Procent de ocupare a terenului POT conform PUZ " Comercializare plante si servicii pentru gradinarit", proiect nr. 3-10/2011, intocmit de BIA ar. Lorand Berczk - aprobat cu HCL nr. 137/2011	-	40 %	-	-
Coeficient de utilizare a terenului CUT, conform PUZ "salon auto si service" proiect nr. 8/2008 intocmit de "Proiect R" - arh. Ritti Oliver, aprobat cu HCL nr. 196/2008	-	0,16	-	-
Coeficient de utilizare a terenului CUT, proiect nr. 3-10/2011, intocmit de BIA ar. Lorand Berczk - aprobat cu HCL nr. 137/2011		0,8	-	-
Unitatea teritoriala de referinta 69/1 (SBC) - " ZONA FUNCTIONALA SERVICII , BIROURI, COMERT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"	10.366	100%	11.050	100%
Suprafata construita maxima	628	6,1 %	4.420	40 %
Suprafata desfasurata maxima	769	0,07	8.840	0,8
Suprafata minima spatii verzi	-	-	552,50	5 %
Suprafata estimate aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	2805	27 %	6.077,5	55 %
Procent de ocupare a terenului	-	6,1%	-	40 %
Coeficient de ocupare a terenului	-	0,07	-	0,8
Regim de inaltime maxim	P+1 partial	-	P+1	-



3.6. Echiparea tehnico-edilitara

Toate rețelele tehnico edilitare ale zonei sunt existente pe trasee situate numai pe terenuri ale domeniului public al Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece se asigura prin bransament la rețeaua publica de distributie apa rece existent, de PEID de 125 mm.

Bransamentul de apa asigura necesarul de apa menajera pentru investitia existenta , inclusiv pentru stins incendiu interior 2,5 l/sec, simultaneitate 1.

In functie de investitiile noi, respectiv extinderi ale constructiei existente pe amplasament, se vor lua masurile de modificare a bransamentului existent.

Astfel necesarul de apa pentru consumuri menajere estimat este:

$$Q_{\text{zimaxarm}} = 30,72 \text{ m}^3/\text{zi}; \quad 0,355 \text{ l/s};$$

$$Q_{\text{zimedarm}} = 22,75 \text{ m}^3/\text{zi}; \quad 0,263 \text{ l/s};$$

$$Q_{\text{ormaxarm}} = 5,48 \text{ m}^3/\text{h}; \quad 1,522 \text{ l/s};$$

3.6.2. Instalatii de stins incendiu

Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la rețelele publice existente si propuse prin hidranti exteriori de stins incendiu, ce se vor amplasa in zona verde a drumurilor existente si propuse, din 100 in 100 de metri, respectiv prin realizarea unor rezervoare de stocare a apei pentru hidranti si instalatie de sprinklere.

Dupa caz, se estimeaza :

Hidranti interiori si exteriori

Volumul orar de apa necesar instalatiei de stingere a incendiului cu hidranti este:

$$R_{\text{inH}} = R_{\text{inHin}} + R_{\text{inHex}} = q_{\text{Hin}} \times t_{\text{fHin}} + q_{\text{Hex}} \times t_{\text{fHex}} = 2,1 \times 10 \times 60 + 20 \times 180 \times 60 = 163.260$$

$$l = 217,26 \text{ m}^3$$

Rezerva intangibila de apa pentru incendiu, pentru hidranti: $V_{\text{RiH}} = 217,26 \text{ m}^3$

Debitul necesar pentru refacerea rezervei de apa pentru timpul de refacere de 24 ore:

$$Q_{\text{refiH}} = \frac{217,26 \text{ m}^3}{24 \text{ ore}} = 9,05 \text{ m}^3/\text{h} = 2,51 \text{ l/s}$$

Sprinklere

Debitul necesar pentru refacerea rezervei de apa pentru timpul de refacere de 24 ore:



$$Q_{\text{refiSPK}} = \frac{422,75 \text{ m}^3}{24 \text{ ore}} = 17,61 \text{ m}^3/\text{h} = 4,89 \text{ l/s}$$

In consecinta, sursa de apa trebuie sa asigure un debit minim de apa de 4,89 l/s pentru refacerea gospodariei de incendiu pentru sprinklere.

Prin urmare debitul pentru refacerea rezervei de apa de incendiu este:

$$Q_{\text{ref incendiu}} = Q_{\text{ref Hidranti}} + Q_{\text{ref Sprinklere}} = 2,51 \text{ l/s} + 4,89 \text{ l/s} = 7,40 \text{ l/s}$$

Necesarul total de apa pentru consumuri menajere si incendiu

$$Q_{\text{nec}} = Q_{\text{necARM}} + Q_{\text{necPSI}} = 1,52 + 7,40 = 8,92 \text{ l/s}$$

Debitul de 8,92 l/s va fi asigurat din bransamentul la reseaua de apa a orasului, ce se va executa.

3.6.3. Canalizarea

Canalizare menajera in masura in care se va face extinderea cu diametrul adecuat a retelelor publice de canalizare menajera a municipiului Sfantu Gheorghe, pe Drumul National DN12, se va face prin racordul constructiilor la conducta de canalizare menajera.

Debitul de ape menajere calculat conform "Breviarului de calcul" este de $Q_{\text{max zi}}$ estimat = 150 mc/zi.

Astfel debitele de apa uzata menajera pentru investitie estimate sunt:

$$Q_{\text{umax}} = Q_{\text{zimax}} = 30,72 \text{ m}^3/\text{zi}; \quad 0,355 \text{ l/s};$$

$$Q_{\text{umed}} = Q_{\text{zimed}} = 22,75 \text{ m}^3/\text{zi}; \quad 0,263 \text{ l/s};$$

$$Q_{\text{uHmax}} = Q_{\text{ormax}} = 5,48 \text{ m}^3/\text{h}; \quad 1,522 \text{ l/s};$$

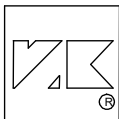
3.6.4. Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice din zona studiata se vor colecta in sistem separativ, apele de pe acoperisuri conventional curate derersate direct in reseaua de canalizazre pluviala public, iat apele de platformele exetrioare, alei/drumuri de incinta se vor trece prin separatoare de nisip si uleiuri petroliere.

Volumul rezervorului de retentie este :

$$V_{\text{BR}} = 0.5 \times t_{\text{R}}^2 / t_{\text{C}} \times Q_{\text{max}} \times K = 0.5 \times 20^2 / 20 \times 320 \times 0.06 = 192 \text{ m}^3.$$

In etapa I-a , se propune realizarea unor rezervoare de retentie formate din tuburi PAFSIN cu un volum total de 226 m³, sau a unui bazin de retentie deschis .



In etapa a II-a dupa ce pe Drumul National DN12 se va realiza retea publica de colectare a apelor meteorice, apa din bazinele de retentie se va pompa (dupa caz) in retea publica.

Limitele indicatorilor de calitate a apelor uzate epurate, ai apelor pluviale trecute prin separatorul de produse petroliere si ai apelor conventional curate evacuate in receptorii de suprafata se vor inscrie obligatoriu in limitele prevazute de H.G. 352/2005, pentru completarea si modificarea H.G. 188/2002, normativul NTPA 001.

3.6.5. Alimentare cu caldura

Energia termica (apa calda menajera si incalzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri , VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica) sau centrale termice pe combustibil pe baza de biomasa (lemn), asa cum exista momentan la cladirea existent. In masura in care se va realiza extinderea retele de gaz metan pe si in aceasta zona, se va analiza dupa caz optiunea cea mai eficienta de incalzire, respective preparare a apei calde de investitori.

3.6.6. Alimentarea cu energie electrica

In momentul realizarii investitiilor concrete in zona reglementata se va intocmi Studiu de coexistenta , dupa caz , avand la baza puterile necesare si cerute pentru fiecare dintre investitiile ce se vor executa.

Puterile electrice estimate sunt:

- Pc estimat = 500 kW
- Pi estimat = 760 kW

3.6.7. Alimentare cu gaze

In zona nu exista retele de distributie gaz metan de medie presiune , la care se vor bransa posibillii consumatori prin intermediul unui Post de Reglare-Masurare.

In masura in care se va realiza extinderea retele de gaz metan pe si in aceasta zona, se va analiza dupa caz optiunea cea mai eficienta de incalzire, respective preparare a apei calde de investitori.

3.6.8. Telecomunicatii

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la ORANGE - SA. sau alti furnizori de telefonie fixa si mobila.



3.7. Protectia mediului

3.7.1. Protectia aerului

Energia termica (apa calda menajera si incalzire) care se va produce in centrala termica proprie, functionand cu biomasa (situatia existent) sau dupa caz in etapa de perspectiva cu gaz metan si va avea agentul de incalzire utilizat apa calda de 80/60 grade C si presiune de p-3 bari.

Evacuarea gazelor arse se va face prin tiraj natural cu ajutorul unui cos de fum avand inaltimea si evacuarea conform normativelor specifice.

Randamentul cazanelor va fi de 95 %. Arderea optima a combustibilului se va asigura prin arzatoare fiabile.

Noxele evacuate prin cosuri de fum vor fi mentinute la limitele minime printr-o ardere cat mai complexa a combustibilului gaz metan prin instalatii de automatizare si prin supraveghere de catre personalul de exploatare.

3. 7.2. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Toate utilajele functionale, tehnologice si dotarile din toate spatiile functiunilor reglementate prin prezenta documentatie urbanistica vor fi silentioase .

3.7.3. Protectia impotriva radiatiilor

Nu e cazul

3.7.4. Protectia solului si subsolului

In etapa de perspectiva , apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare al oraseneasca, in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-002/2002.

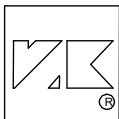
Canalizarea pluviala se va rezolva prin doua retele, in functie de suprafetele de colectare. Apele de pe suprafetele neacoperite (drumuri, parcaje neacoperite) vor fi preluate prin guri de scurgere, trecute prin separatoare de produse petroliere si dirijate in reseaua publica in etapa de perspectiva, in conformitate cu solicitarile autoritatii din domeniu.

Apele epurate vor indeplini conditiile de calitate prevazute in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-002/2002.

Apele conventional curate de pe acoperisuri vor fi preluate printr-o retea distincta si conduse direct in reseaua publica.

3.7.5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu e cazul



3.7.6. Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

Construcțiile propuse nu vor avea elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Terenul liber din zona construcțiilor care se vor realiza, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje se vor amenaja ca spații verzi cu rol de protecție și ambianță.

Spațiile verzi reprezintă un procent de peste 5 % din totalul suprafeței împrejmuite și amenajate aparținătoare incintelor, din Unitatea Teritorială de Referință.

În zona adiacentă împrejmuirilor, între aliniament și edificabil se vor asigura spații verzi realizate cu gard viu și arbuști de aliniament.

Arborii și arbuștii vor fi în majoritate pereni, culorile și tipul de plantă fiind alese astfel încât să creeze o imagine diferită colorată în funcție de anotimp.

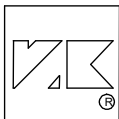
3.7.7. Gestiunea deșeurilor generate de amplasament

Tipurile de deșuri estimate a fi colectate corelate cu tipul de zonă funcțională propusă:

- 150101 - Ambalaje de hartie și carton
 - 150102 - Ambalaje de materiale plastice
 - 200199 - Alte fracții colectate separat (deșeurile menajere)
 - 200306 - Deșuri de la curățarea canalizării
- Toate reziduurile vor fi colectate sortate
- Reziduurile preconizate vor fi :
- Reziduuri de tip ambalaje (carton, polistiren, hartie, polietilenă) vor fi colectate și balotate, containerizate și predate unei societăți de valorificare

Prin proiectele investițiilor concrete care se vor realiza se va preciza obligativitatea îndeplinirii următoarelor amendamente în faza de exploatare:

- Toate reziduurile vor fi colectate separat-sortat
- Containerele vor fi amplasate pe platforme amenajate posibil a fi întreținute și igienizate
- Se vor asigura contracte ale investitorilor cu firme specializate în ridicarea deșeurilor, preluare periodică evitându-se stocarea
- Pentru vizitatori vor fi prevăzute cosuri și containere speciale de colectare a gunoierului



3.7.8. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu e cazul .

3.7.9. Lucrari de refacere/restaurare a amplasamentului

Situatii de risc:

- Existenta, exploatarea, functionarea utilajelor tehnologice din dotarea, cu toate activitatile aferente, nu constituie un factor de risc major daca normele specifice de exploatare si intretinere sunt respectate cu strictete.

- Fiecare loc de munca va fi asigurat cu norme clare de exploatare va fi asigurat cu norme clare de exploatare si intretinere. Normele de exploatare vor prevedea masuri rapide de interventie in cazul declansarii unor accidente sau avarii.

In perioada de executie a viitoarelor investitii pot aparea urmatoarele forme de risc:

- Riscuri si accidente datorate excavatiilor, fundatiilor, montarii rezervoarelor, realizarii structurilor etc.

- Riscuri si accidente datorate circulatiei vehiculelor in incinta santierului : transport materiale de constructii, transport utilaje, transport pamant in exces etc.

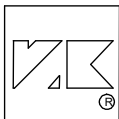
Riscul producerii unor accidente in timpul perioadei de executie nu poate fi complet eliminat. Pentru evitarea oricaror situatii de risc si accidente este necesar sa se respecte toate prescriptiile tehnice, de exploatare si intretinere prevazute in normativele tehnice de exploatare si intretinere a utilajelor folosite pe durata executiei.

Zona obiectivului analizat va trebui imprejmuita si prevazuta cu poarta de acces astfel incat riscul producerii unor accidente printr membri comunitatilor invecinate sa fie eliminata. In incinta santierului si in zona de accesare a santierului se vor monta panori de directionare si avertizare pentru circulatia autovehiculelor.

3.7.10. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Prin personalul de specialitate angajat si instruit ale firmelor investitoare se va face constant controlul emisiilor de posibili poluanti rezultati in desfasurarea activitatii curente, avand ca finalitate supravegherea calitatii mediului si monitorizarea activitatilor de protectie a mediului.

Pe durata executiei proiectelor de investitii noi in aceasta zona se va urmari evaluarea urmatoarelor aspecte:



- Calitatea solului rezultata din escavatii pentru a se decide asupra locatiilor de depozitare a acestuia. Prin contractile de antrepriza incheiate de beneficiar aceasta este sarcina contractuala a executantului
- Nivelul emisiilor din aer, pentru a servi ca probe martor in timpul monitorizarii impactului proiectului
- Calitatea solului din zona riverana pentru a servi ca probe martor in timpul monitorizarii impactului proiectului
- Nivelul zgomotului la limita amplasamentului in perioada de executie a lucrarilor de escavatii. Oricum vecinatatile amplasamentului sunt constructii industriale, deci nu se vor produce perturbari semnificative.

3.8.Obiective de utilitate publica

3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt :

- amenajarea accesului din Drumul National DN 12, care deserveste zonele functionale propuse

3.8.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului reglementat prin Planul Urbanistic Zonal este de 11.100 mp, se defalca pe tipuri de proprietate dupa cum urmeaza

- Terenuri care vor trece in proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfântu Gheorghe (zona accesului din DN12) sau dupa caz a CNAIR : 50 mp

- Terenuri in domeniul privat al unor persoane juridice: 11.050 mp

3.10.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri in domeniul public, numai in zona modernizarii drumului.

Totodata se impune :

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



- Folosirea serviciilor unor specialisti topografi , a 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

Realizarea prezentului Plan Urbanistic Zonal creaza premisele continuarii dezvoltarii unor investitii din domeniul comertului , a prestarilor de servicii, administrative etc. in zona de acces dinpre Brasov, a municipiului Sfantu Gheorghe.

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

Intocmit ,

Proiectant general

S.C."V&K®" S.R.L.

arh. Gheorghiu Vivianne

(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

2 decembrie 2024/20 februarie 2025