



PLAN URBANISTIC ZONAL “ MODIFICARE PARTIALA UTR 6” – PREVEDERI GENERALE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL “ MODIFICARE PARTIALA UTR 6”
Amplasament	Strada Lunca Oltului nr. 30-34, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Initiator PUZ	“COMPACT “ S.R.L.
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Data elaborarii	Decembrie 2025- Martie 2026

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii PLAN URBANISTIC ZONAL “**MODIFICARE PARTIALA UTR 6**”, amplasat in municipiul Sfantu Gheorghe, Strada Lunca Oltului nr. 30-34, este elaborarea reglementarilor urbanistice pentru a actualiza prevederile urbanistice ale Planului Urbanistic Zonal “Parc industrial si de servicii”, proiect nr. 55/1999 elaborat de BIA Florea Stela “Delta S”, aprobat cu HCL 87/2000.

Terenul pe care urmeaza a se intocmi o documentatie urbanistica are categoria de folosinta “arabil”.

Pe acest teren nu exista constructii.

Zona studiata , in conformitate cu prevederile “Planului urbanistic general al municipiului Sfantu Gheorghe”, proiect nr. 6/1995 elaborat de ”URBANPROIECT”S.A. Bucuresti, aprobat, se afla in intravilanul localitatii Sfantu Gheorghe.In conformitate cu Planul Urbanistic Zonal “Parc industrial si de servicii”, proiect nr. 55/1999 elaborat de BIA Florea Stela “Delta S”, aprobat cu HCL 87/2000, terenul se afla in Unitatea



Teritoriala de Referinta nr.6 , “zona comert si depozitare”, functiunea dominanta comerciala, functiuni complementare “depozitare , administrativa”.

Principalele prevederi aferente utilizarilor functionale conform acestui PUZ-ului aprobat sunt:

- Constructii mai inalte decat 1/6 distanta pana la perimetrul de restrictie severa a platformei meteo se vor autoriza numai cu acordul ATPM
- Toate constructiile si amenajarile sub si supraterane se vor realize numai cu avizul IPSMP si al proprietarului casei de pompe apa Textila Oltul .
- Orice constructii in zona de protectie a digului raului Olt , de 20 m de la baza digului
- Amplasarea fata de drumurile publice : nu se vor amplasa constructii sau amenajari supraterane in zona de siguranta si protectie a drumului public (25,50 m), amplasarea cea mai avansata fata de strada Lunca Oltului se va alinia la o retragere de 48,00m fata de axul existent al strazii
- Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor propuse se va face cu respectarea distantei minime fata de limita conform Cod Civil, intre constructiile independente de pe incinta se va asigura distanta de minimum 3,0 m, distantele minime necesare intervenyilor in caz de incendiu (gabarite minime de trecere a autospecialelor de interventie 3,80 m si 4,20 m inaltime)
- Autorizarea constructiilor propuse se va face numai daca exista posibilitatea de acces la drumul public direct
- Se va asigura posibilitatea accesului pietonal
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica
- Inaltimea constructiilor este de Parter
- Materialele de finisaj vor fi de calitate
- POT = 12 %
- CUT 0,12
- Spatii verzi 5%

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se reglementa urbanistic urmatoarele functiuni :

- Constructii comerciale si de depozitare
- Constructii avand functiuni de servicii si alte functiuni complementare
- Constructii pentru birouri
- Lucrari tehnico-edilitare aferente , racorduri la utilitati, inclusiv post transformare, statie reglare gaz metan, dupa caz
- Drumuri si platforme carosabile
- Imprejmuiri
- Spatii verzi

Initierea elaborarii prezentului Plan Urbanistic Zonal a rezultat datorita faptului ca :

- Procentul de ocupare a terenului, in conformitate cu PUZ-ul aprobat existent pentru zona este de numai 12%, neadecvat, avand in vedere specificul functional al intregii zone, cu precadere a zonei in cauza



- Retragerea fata de strada Lunca Oltului este de 25,50; respectiv 48,00m fata de axul strazii, stipulate in Avizul de oportunitate emis, Aviz nr. 12 din 22.12.2005 este nejustificat urbanistic (aliniera constructiilor existente in zona) , functional si nesustinut prin OG nr. 43/1997. Strada Lunca Oltului DN 12-E578 , in administrarea Primariei Municipiului Sfântu Gheorghe. Retragerea fata de axul drumului national in intravilan este de 13,00m conform OG 43/1997 privind regimul drumurilor

Planul Urbanistic Zonal propus incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile "Temei de proiectare" intocmite cu initiatorul lucrarii, "Compact" S.R.L. si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

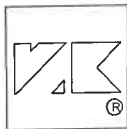
Existenta in vecinatate a Magazinului Materiale de Constructii "DEPO", ce apartine initiatorului prezentului PUZ, creeaza premisele unei sinergii extrem de favorabile pentru functiunile dezvoltate in aceasta zona.

Planul urbanistic zonal va propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei reglementate.

Pentru zona functionala analizata exista posibilitate de asigurare a utilitatilor (apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu energie electrica) din retele tehnico-edilitare existente pe strada Lunca Oltului.

Totodata , 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
- Rezolvarea problematiei de trafic, modernizare drumuri-strazi
- Rezolvarea dotarii corespunzatoare din punctul de vedere al asigurarii retelelor tehnico-edilitare

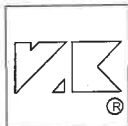


1.3. Surse documentare - baza topografica

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

- "Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe" proiect elaborat de S.C. URBANPORIECT S.R.L.
- Planului Urbanistic Zonal "Parc industrial si de servicii", proiect nr. 55/1999 elaborat de BIA Florea Stela "Delta S", aprobat cu HCL 87/2000.
- Actualizare Plan Urbanistic General – Municipiul Sfantu Gheorghe , proiect nr. 1333 / 2008, in curs de elaborare de S.C."V&K®" S.R.L.
- Plan Urbanistic Zonal - in curs de elaborare "PUZ ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII STRADA JOKAI MOR" proiect nr. 20/U/2021 intocmit de S.C."KXL Studio" 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 Catusa 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-uri Magazine Cash & Carry Selgros - Bucuresti, Timisoara, Oradea, Cluj, Constanta, Galati, Braila - 25 locatii in Romania etc.etc.))
- Anuarul statistic a judetului Covasna
- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda , Germania, Rusia
- Neufert- Bauentwurfstehre, 2001
- Mircea Enache - Urbanismul Britanic Contemporan
- R.Rau si D. Mihuta - Unitati Urbanistice Complexe
- Scott Stanley - Stormwater Management for sustainable Urban Environment
- Atlas of World LAND SCAP ARCHITECTURE - Markus Sebastian Braun si Chris van Ulfelen
- Arhitectura peisajului - John Ormsbee Simonds
- Revista ARHITECTURA A Uniunii Arhitecilor din Romania nr. 1-2/2021 - „GREEN“
- Aviz geotehnic preliminar intocmit de "Geminex" S.R.L.
- Neufert- Bauentwurfstehre, 2001

SI MULTE ALTE STUDII



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul se afla in intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, Zona studiata si propusa pentru reglementare se afla in fosta " Zona Industriala Est" a municipiului Sfântu Gheorghe, asa cum era denumita, reglementata urbanistic inainte de 1989 prin Schita de sistematizare a localitatii.

Dupa 1989, in conformitate cu prevederile - " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995 si a Planurilor Urbanistice Zonale intocmite pentru aceasta zona, inclusiv extinderea zonei construibile si pe partea dinspre raul Olt a Strazii Lunca Oltului, zona a avut o dezvoltare relativ eterogena, dar in principal o dezvoltare in directia investitiilor comerciale, prestari servicii, depozitare aferenta spatiilor comerciale.

Actualmente se continua sinergic dezvoltarea ca un pol comercial de interes intreaga dezvoltare a strazii Lunca Oltului.

Terenul pe care urmeaza a se intocmi o documentatie urbanistica are categoria de folosinta "arabil".

Zona studiata , in conformitate cu prevederile "Planului urbanistic general al municipiului Sfântu Gheorghe", proiect nr. 6/1995 elaborat de "URBANPROIECT"S.A. Bucuresti, aprobat, se afla in intravilanul localitatii Sfântu Gheorghe.

In conformitate cu Planul Urbanistic Zonal "Parc industrial si de servicii", proiect nr. 55/1999 elaborat de BIA Florea Stela "Delta S", aprobat cu HCL 87/2000, terenul se afla in Unitatea Teritoriala de Referinta nr.6 , "zona comert si depozitare", functiunea dominanta comerciala, functiuni complementare "depozitare , administrativa".

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla situata in partea de Nord – Est a Municipiului Sfântu Gheorghe, Strada Lunca Oltului.

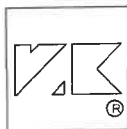
Zona este adiacenta Strazii Lunca Oltului, vis-a-vis de Olympia Fitness, si adiacent Magazinului de vanzare materiale ede constructii a initiatorului prezentului PUZ "Magazin "DEPO".

Zona este amplasata pe o artera care reprezinta deocamdata o centura a localitatii Sfântu Gheorghe, pentru legatura Brasov - Miercurea Ciuc.

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 521-522 m, deasupra nivelului Marii Negre.



2.3.2. Analiza geotehnica

Terenul pe care se preconizeaza construirea unui centru comercial este relativ plan. In conformitate cu informatiile geotehnice ale zonei studiate, stratificatia terenului se prezinta astfel:

- strat vegetal
- praf
- nisip si pietris

Stratul vegetal/umplutura are si caracter de umplutura avand in vedere ca s-au gasit componente straine atipice precum moloz de santier. Grosimea stratului variaza intre 0,3 m si 0,6 m

Praful interceptat sub stratul vegetal este de cca. 40 cm grosime.

Nisipul si pietrisul au fost interceptate in mod continuu ca strat inferior. La carotarea prin percutie RKS 14 a fost intalnita o lentila de praf de 0,5 m. Portanta stratului de nisip si pietris este evident mai buna decat a straturilor aflate deasupra.

In perioada de sondaj nivelul hidrostatic a fost intalnit la o cota de cca. 1,50 m sub cota terenului natural.

Recomandarile geotehnice provizorii conform Studiilor geotehnice existente studiate indica:

- Fundatii izolate si continue cu adancimi care sa permita incastarea de cca. 2,0 m la 2,5 m.
- Date fiind conditiile hidrologice si permeabilitatea ridicata a nisipului si pietrisului, trebuie gasita o solutie de fundare fara epuizmente.
- Se recomanda prin studiul geotehnic a se executa piloti batuti, coloane vibrante de beton sau micropiloti prin presare.

Adancimea de inghet din zona conform STAS 6054-77 este de 100...110 cm.

Conform Normativului P100-1/2006 valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului ag este 0,20 g, iar perioada de control (colt) T_c este 0,7 s.

2.4. Circulatia

Accesul in incinta se va realiza din strada Lunca Oltului. Accesele se vor realiza distinct pentru client (autoturisme, autoutilitare) si aprovizionare, respective livrare en-gros client mari pentru autocamioane.

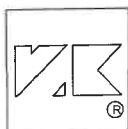
2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul identificat mai sus nu exista constructii de tip cladiri.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Alimentarea cu apa rece se va face prin bransamentul constructiilor noi propuse, la retele existente in zona.

Solutia de alimentare cu apa a noului obiectiv se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea retelelor din zona, comparate cu necesarul de apa pentru noua investitie.



2.6.2. Canalizarea menajera si canalizare pluviala a obiectivului de investitii se va rezolva prin bransament la rețeaua de canalizare menajera din zona, având în vedere respectarea tuturor normelor de protecție a mediului.

Soluția de canalizare menajera care se va alege depinde de avizele detinatorilor de rețele și respectiv de analiza soluției celei mai eficiente pentru noul investitor.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Se va face din rețeaua existentă în zona, în baza studiului de soluție ce se va întocmi de D.E.E.R. S.A.

2.6.4. Energia termica : (apa caldă menajera și încălzire) se va produce în centrale termice proprii, pe gaz metan sau alte soluții care se vor analiza în fazele următoare de proiectare.

2.6. 5. Telefonizarea internetul se va asigura dintr-un bransament realizat în baza proiectului de specialitate întocmit de ORANGE sau alți detinatori de rețele.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată este amplasată într-o zonă de construcții comerciale, depozitare, agrement. Nu există funcțiuni incompatibile cu funcțiunile propuse a fi reglementate în vecinătatea zonei.

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

Vecinătatea râului Olt impune în fapt tratarea cu atenție deosebită a condițiilor de fundare, stabilirea cotelor +/-0.00 pentru a fi corelate cu digul de protecție împotriva inundațiilor, corelarea amenajărilor exterioare și a sistematizării verticale cu strada din care se accesează zona și cu vecinătățile, evitând în orice caz deversări ale apelor meteorice spre vecinătăți, poluarea solului și subsolului, poluarea fonica.

2.8. Optiuni ale populatiei

Pe parcursul inițierii, elaborării și aprobării Planului Urbansitic Zonal se fac toate procedurile de informare și consultare a populației conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea "Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism", care se aplică prin "Regulamentul Local de consultare și informare a populației" aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cât și a legislației în domeniu.

În Planul Urbansitic Zonal s-a ținut cont de informațiile și punctele de vedere ale instituțiilor publice abilitate, de la care s-au solicitat avizele stipulate în Certificatul de Urbansim.



2.9. Necesitati si optiuni

Conform "Temei de proiectare" intocmite de proiectant impreuna cu beneficiarul lucrarii, rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal, avand in vedere interesul realizarii unor investitii de anvergura in aceasta zona, in continua dezvoltare.

Pe terenul identificat mai sus urmeaza :

- constructii comerciale si de depozitare
- constructii avand functiuni de servicii si alte functiuni complementare
- constructii pentru birouri
- lucrari tehnico-edilitare aferente , racorduri la utilitati, inclusiv post transformare, statie reglare gaz metan, dupa caz
- drumuri si platforme carosabile
- imprejmui
- spatii verzi

Initierea elaborarii prezentului Plan Urbanistic Zonal a rezultat datorita relementarilor anterioare legale, precizate la pct. 1.2. din prezentul memoriu "Prevederi generale".

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 Imobilitate Covasna, prin care s-au stabilit coordonatele stereo 70 ale terenurilor reglementate prin prezentul P.U.Z.

- Referat geotehnic preliminar intocmit de S.C. "GEMINEX" S.R.L.

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

Zona studiata , in conformitate cu prevederile "Planului urbanistic general al municipiului Sfântu Gheorghe", proiect nr. 6/1995 elaborat de "URBANPROIECT" S.A. Bucuresti, aprobat, se afla in intravilanul localitatii Sfântu Gheorghe.

Zona studiata , in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe se afla in intravilan in proiect Actualizare Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe, pr.nr. 1333/2008 elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, in curs de aprobare.



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 Sfântu Gheorghe.

Zona studiata , respectiv functiunile propuse nu sunt din categoria care sa valorifice valentele cadrului natural , relative vecinatate a raului Olt sau deschideri perspective spre Muntii Bodocului.

Prin propunerile prezentei documentatii de urbansim, 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:

- Zona studiata este situata la iesirea in directia nord din municipiul Sfântu Gheorghe, in directia Miercurea Ciuc si este accesibila din drumul national DN 12 – E 578.

- Situati topografica a terenului

- Prevederile Planului Urbanistic General privind reseaua majora de circulatie in municipiul Sfântu Gheorghe, atat cel in vigoare, cat si cel in curs de proiectare si avizare.

- Asigurarea unui acces lesnicios 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
- 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 cailor de acces la drumurile publice, cu toate actualizarile si modificarile ulterioare.

Zona sistematizata cuprinde :

- Strazi de categoria a III-a, colectoare cu 2 benzi de circulatie in Etapa I-a
- Strada de categoria a III-a , colectoare cu 4 benzi de circulatie in Etapa a II-a
- Profilul stradal "P1-P1" drumul national DN 12-E578 - ETAPA I EXISTENT , 2 benzi de circulatie - 7,00 m latime totala, zona verde (3,70 m variabil; 2,00 m), trotuare 2,5 m pe partea de Vest si 1,50 m pe partea de Est, pista biciclisti 2,00 m pe partea de Est
- Profilul stradal "P2-P2" drumul national DN 12-E578 - ETAPA II PERSPECTIVA 4 benzi de circulatie, zona verde 2,00m de o parte si de alta a carosabilului, piste biciclisti 1,50 m de o parte si de alta a carosabilului, trotuare 2,50 m de o parte si de alta a drumului.

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.

3.4.2. 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 acestora deasupra cotei axului strazii adiacente parcelei cu cel putin 0,15 m.

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:

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza :

- constructii comerciale si de depozitare
- constructii avand functiuni de servicii si alte functiuni complementare
- constructii pentru birouri
- lucrari tehnico-edilitare aferente , racorduri la utilitati, inclusiv post transformare, statie reglare gaz metan, dupa caz
- drumuri si platforme carosabile
- imprejmuiiri
- spatii verzi

Reglementarile urbanistice vor corela elemntele din “tema de proiectare” cu toate conditiile sitului natural , situatia topografica si geotehnica, respectiv conditiile impuse de autoritati, referitoare la situatia existenta si propusa.

3.5.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica ale zonei studiate in vederea reglementarii urbanistice sunt sintetice formulate, urmatoarele:

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ, respectiv zonei Unitatii Teritoriale de Referinta “UTR 6” , modificata pentru functiunile stabilite, devenind “Zona functionala mixta - comert si depozitare ZF08-M(CD).
- 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 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 local de urbanism” aferent PUZ.

- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzătoare funcțiunilor preconizate

Pentru realizarea premiselor menționate mai sus, coroborate cu datele “Temei de proiectare”, se propune realizarea unei zone funcționale, după cum urmează:

• **“ZONA FUNCTIONALA MIXTA - COMERT SI DEPOZITARE”(ZF08-M(CD))**

(notată pe planșa de reglementări cu “ZF08-M(CD)”) cuprinzând:

- **Lot construibil de cca. 8000 mp**, pentru realizarea de spații pentru construcții comerciale și de depozitare, construcții având funcțiuni de servicii și alte funcțiuni complementare, construcții pentru birouri, lucrări tehnico-edilitare aferente, racorduri la utilități, inclusiv post transformare, stație reglare gaz metan, după caz
- **Parcaje** în conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, Anexa nr. 5, în funcție de specificul activităților
- **Semnalistica de reclama: turn publicitar, panouri publicitare, steaguri, etc.**
- **Alei carosabile și pietonale de incintă**
- **Strazi și alei carosabile modernizate** pentru accesibilitatea zonei funcționale
- **Perdele verzi și spații verzi amenajate urban, plantații de aliniament**
- **Spații verzi de agrement**
- **Rețele tehnico-edilitare aferente (alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu gaz metan, energie electrică și telefonizare)**

3.5.3. Zonificarea teritoriului

- Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se zonifică ca o singură **Unitate Teritorială de Referință “UTR 6/1”** (“ZONA FUNCTIONALA MIXTA - COMERT SI DEPOZITARE” ZF08-M(CD)).

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim de înălțime a clădirilor propuse va fi de maxim P+1.



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, avand in vedere si dezvoltarea in perspectiva a Strazii Lunca Oltului , conform profil P2-P2 precizat la paragrafele anterioare
- 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 inscris 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 conform Planul Urbanistic Zonal "Parc industrial si de servicii", proiect nr. 55/1999 elaborat de BIA Florea Stela "Delta S"		PRÖPUS	
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	24.560,00 mp	-	24.560,00 mp	-
Suprafata de teren aferenta P.U.Z.	8.243,00 mp	-	8.243,00 mp	-
Suprafata zona functionala mixta - comert si depozitare	8.243,00 mp	-	8.243,00 mp	100%
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	6.841,00 mp	100 %	1.648,00 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	412,15 mp	5 %	1.648,00 mp	20%
Suprafata construita maxima	989,16 mp	12 %	4.945,80 mp	60%
Suprafata desfasurata maxima:	6.137,00 mp	-	9.891,00 mp	-
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim	-	12 %	-	60 %
Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. maxim	-	0,12	-	1,2
Regim de inaltime maxim	P	-	-	P+1

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona are toate tipurile de retele tehnico-edilitare asigurate :

- Apa menajera
- Canalizare menajera
- Canalizare ape pluviale
- gaz metan
- energie electrica
- telefonizare

Toate retelele tehnico edilitare ale zonei sunt existente pe trasee situate numai pe terenuri ale domeniului public al Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe.

3.6.1. Alimentarea cu apa menajera

In zona strazii Lunca Oltului exista :

- Retea de alimentare apa menajera , aductiune De 400 mm, PE100, SDR17, PN10, cu limita de protective 3,00 m de o parte si de alta fata de generatoarea exterioara.



- Retea alimentare cu apa PEID 110 mm

Conform "Breviar de calcul apa-canal", necesarul de apa pentru suprafata reglementata prin acest PUZ, in baza indicatorilor urbanistici propusi , rezulta :

Apa potabila (conform STAS 1478)

Zona mixta – comert si depozitare

-personal administrativ	$10 \times 20 \text{ l/pers/zi} \times 10^{-3} = 0,2 \text{ m}^3/\text{zi}$
-vanzatori	$6 \times 50 \text{ l/pers/zi} \times 10^{-3} = 0,3 \text{ m}^3/\text{zi}$
-clienti	$42 \times 50 \text{ l/pers/zi} \times 10^{-3} = 2,1 \text{ m}^3/\text{zi}$
-spalat pardoseli	$5000 \times 0,5 \text{ l/m}^2 \times 10^{-3} = 2,5 \text{ m}^3/\text{zi}$
	$5,1 \text{ m}^3/\text{zi}$

$$Q_{med} z_{i2} = 5,1 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{max} z_{i2} = 5,86 \text{ m}^3/\text{zi} \quad k_{zi} = 1,15$$

$$Q_{max} orar_2 = 10,2 \text{ m}^3/\text{h} \quad k_o = 2$$

3.6.2. Instalatii de stins incendiu

Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la retelele publice propuse prin hidranti exteriori de stins incendiu existenti.

In functie de tipul investitiilor care se vor realiza pe parcela reglementata, se va asigura bransament de apa care sa fie conforme cu prevederile normative din domeniul prevenirii si stingerii incendiilor (Prevederile Legii nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, Normele generale de protectie impotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007, HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu, Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea si autorizarea de securitate la incendiu si protectie civila, Ordinul nr. 187/2010 – Dispozitie generala privind apararea impotriva incendiilor la spatii comerciale, Normativ de siguranta la foc a constructiilor Indicativ P118/1-2025, P118/2-2014 cu modificarile conform Ordin nr. 6026/2018, P118-3/2015 cu modificarile conform Ordin nr. 6025/2018 si alte normative specifice functiunilor preconizate).

Apa pentru stins incendiu se asigura direct din retea publica-cladiri civile gradul II de rezistenta la foc (stabilitate la foc II)

– hidranti interiori	2,5 l/sec	timp de 10 minute
– hidranti exteriori	10 l/sec	timp de 180 minute



3.6.3. Canalizarea menajera

Canalizare menajera se va face prin racordul constructiilor la conducta de canalizare menajera existenta pe Strada Lunca Oltului, CM 250 mm.

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

$$Q_{med\ z_i} = 5,1 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{max\ z_i} = 5,86 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{max\ orar_2} = 10,2 \text{ m}^3/\text{h}$$

Indicatorii de calitate ale apelor uzate menajere provenite de la noile obiective se vor incadra in HG 352/2005, respectiv NTPA 002/2002.

3.6.4. Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe acoperisuri, considerate ape conventional curate, va fi colectate in sistem gravitational (burlane si jgheaburi), pana la nivelul solului, preluate de reseaua de canalizare pluviala de incinta .

Apele de pe terasamente, drumuri de incinta vor fi colectate printr-un sistem compus din conducte din PVC-KG, dimensionate corespunzator si receptoare de preluare (geigere), racordate la sistemul ce se va construi. Aceste ape vor fi trecute prin separatoare de nisip si uleiuri petroliere, respentandu-se prevederile NTPA 001/2002.

apele pluviale vor fi deversate in conducta de canalizare pluviala existenta pe Str. Lunca Oltului CP 800 mm, prin lucrari de subtraversare prin foraj subteran a drumului.

Debitul de ape meteorice conform "Breviarului de calcul" este :

$$Q_{pl} = 0,0001 \times m \times i \Sigma S \times \emptyset = \quad [l/\text{sec}]$$

- zona teritoriala 18
- frecventa de calcul 1/1
- durata ploii 15 min.
- intensitatea ploii $i = 130 \text{ l/s}$
- $m = 0,8$ ($t \leq 40$ minute)
- suprafata acoperis + coeficient de curgere (STAS 1846)
 - invelitori $S_1 = \dots \text{ m}^2$; $\emptyset_1 = 0,90$
 - drumuri, platforme $S_2 = \dots \text{ m}^2$; $\emptyset_2 = 0,80$
 - zone verzi $S_3 = \dots \text{ m}^2$; $\emptyset_3 = 0,05$

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

$$S_1 = 4.946 \text{ m}^2; \emptyset_1 = 0,90$$

$$S_2 = 1.650 \text{ m}^2; \emptyset_2 = 0,80$$

$$S_3 = 1.650 \text{ m}^2; \emptyset_3 = 0,05$$

$$Q_{pl_2} = 0,0001 \times 0,8 \times 130 \text{ l/sec.Ha} (4.946 \times 0,90) + (1.650 \times 0,80) + (1.650 \times 0,05) [l/s]$$

$$Q_{pl_2} = 60,88 \text{ l/s}$$



3.6.5. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza printr-un racord la reseaua stradala existenta.

Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui "Studiu de coexistenta", studiu de solutie de specialitate realizat prin grija DEER Covasna, 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.

Necesarul de energie electrica estimat este :

- $P_i = 2500 \text{ KW}$

- $P_c = 1250 \text{ KW}$

3.6.6. Alimentarea cu gaz

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 gaz metan.

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

Necesar gaz metan estimate :

$$Q_g = 315 \text{ kW} \times 10^3 / 9883 \text{ W/m}^3_N \times 0,91 = 29 \text{ m}^3_N/\text{h}$$

3.6.7. Alimentarea cu caldura - vezi pct. 3.6.6.

3.6.6. Telefonizare

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la Orange 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 modernizarii in Etapa a II-a a Strazii Lunca Oltului se va avea in vedere pentru trecere in domeniul public al municipiului Sfantu Gheorghe.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului aferent zonei reglementate in Planul Urbanistic Zonal este de 8.243 mp, se defalca pe tipuri de proprietate :

- Terenuri in domeniul privat al unor persoane juridice

3.8.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, respectiv a modernizarii/realizarii strazii de acces, nu impun treceri de terenuri din domeniul privat al persoanelor juridice in domeniul public al Primariei Municipiului Safntu Gheorghe.

Pentru modernizarea strazii Lunca Oltului se propune:

- Realizare studiu de fezabilitate cu stabilirea coridorului de expropriere necesar modernizarii strazii prin grija autoritatii locale.
- Executarea documentatiilor tehnice pentru avize, autorizatii etc.
- 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.



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: office@vksrl.ro

4. CONCLUZII

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
S.C."V&K®" S.R.L.

Dipl. arh. urb. Gheorghiu Vivianne

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

5 februarie 2026/28 aprilie 2026





PLAN URBANISTIC ZONAL
MODIFICARE PARTIALA UTR 6
Municipiul Sfantu Gheorghe

BREVIAR DE CALCUL - INSTALATII

I. APA POTABILA (conform STAS 1478)

ZONA MIXTA – COMERT SI DEPOZITARE

-personal administrativ	$10 \times 20 \text{ l/pers/zi} \times 10^{-3} = 0,2 \text{ m}^3/\text{zi}$
-vanzatori	$6 \times 50 \text{ l/pers/zi} \times 10^{-3} = 0,3 \text{ m}^3/\text{zi}$
-clienti	$42 \times 50 \text{ l/pers/zi} \times 10^{-3} = 2,1 \text{ m}^3/\text{zi}$
-spalat pardoseli	$5000 \times 0,5 \text{ l/m}^2 \times 10^{-3} = 2,5 \text{ m}^3/\text{zi}$
	5,1 m³/zi

$$Q_{med \text{ zi}_2} = 5,1 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{max \text{ zi}_2} = 5,86 \text{ m}^3/\text{zi} \quad k_{zi} = 1,15$$

$$Q_{max \text{ orar}_2} = 10,2 \text{ m}^3/\text{h} \quad k_o = 2$$

II. APA PENTRU STINS INCENDIU SE ASIGURA DIRECT DIN RETEAUA PUBLICA-CLADIRI CIVILE GRADUL II DE REZISTENTA LA FOC

– hidranti interiori	2,5 l/sec	timp de 10 minute
– hidranti exteriori	10 l/sec	timp de 180 minute

III. CANALIZARE MENAJERA

ZONA MIXTA – COMERT SI DEPOZITARE

$$Q_{med \text{ zi}_2} = 5,1 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{max \text{ zi}_2} = 5,86 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{max \text{ orar}_2} = 10,2 \text{ m}^3/\text{h}$$

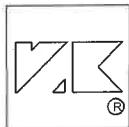
IV. CANALIZARE PLUVIALA

ZONA MIXTA – COMERT SI DEPOZITARE

$$Q_{pl} = 0,0001 \times m \times i \Sigma S \times \emptyset = \quad [\text{l/sec}]$$

- zona teritoriala 18

- frecventa de calcul 1/1



- durata ploii 15 min.
- intensitatea ploii $i = 130$ l/s
- $m = 0,8$ ($t \leq 40$ minute)
- suprafata acoperis + coeficient de curgere (STAS 1846)
 - invelitori $S_1 = \dots \text{ m}^2$; $\emptyset_1 = 0,90$
 - drumuri, platforme $S_2 = \dots \text{ m}^2$; $\emptyset_2 = 0,80$
- zone verzi $S_3 = \dots \text{ m}^2$; $\emptyset_3 = 0,05$

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

$$S_1 = 4.946 \text{ m}^2; \emptyset_1 = 0,90$$

$$S_2 = 1.650 \text{ m}^2; \emptyset_2 = 0,80$$

$$S_3 = 1.650 \text{ m}^2; \emptyset_3 = 0,05$$

$$Q_{pl_2} = 0,0001 \times 0,8 \times 130 \text{ l/sec.Ha} (4.946 \times 0,90) + (1.650 \times 0,80) + (1.650 \times 0,05) [\text{l/s}]$$

$$Q_{pl_2} = 60,88 \text{ l/s}$$

Intocmit,

Dipl. Ing. Grama Stefan

Sfantu Gheorghe, ianuarie 2026

