



Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL “STRADA PARAULUI”
Amplasament	Strada Paraului, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna
Beneficiar	Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
Initiatori	PAL ATTILA-SZILVESZTER SI PAL KATALIN, CIUBOTARU VIRGIL SI CIUBOTARU GEORGETA
Proiectant general	S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1465/2015
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PREVEDERI GENERALE

Director S.C. " V&K®" S.R.L.-Romania	arh. Vivianne Gheorghiu

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."V&K®"S.R.L. - ROMANIA, Sfântu 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”.

ianuarie 2017



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI SI PROIECTANTI DE SPECIALITATE

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE : dipl. arh. Vivianne Gheorghiu

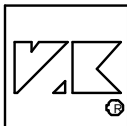
ARHITECTURA

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

INSTALATII

dipl.ing. Kopacz Peter

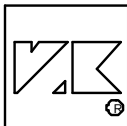
ianuarie 2017



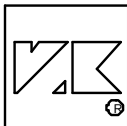
BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

1. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare a proiectului si lista de proiectanti
- Borderou piese scrise si desenate
- Extras de Carte Funciara pentru Informare 23439, nr. cadastral 715/3/2/1, S=1600mp, Pal Attila-Szilveszter si sotia Pal Katalin
- Extras de Carte Funciara pentru Informare 23449, nr. cadastral 715/3/2/2/2/2/1, S=1400mp, Pal Attila-Szilveszter si sotia Pal Katalin
- Extras de Carte Funciara pentru Informare 33870, nr. cadastral 715/3/2/2/2/2/2/1, S=900mp, Ciubotaru Virgil si sotia Ciubotaru Georgeta
- Extras de Carte Funciara pentru Informare 37381, nr. cadastral 37381, S=573mp, Sonka Eugen, cu plan de situatie pentru delimitarea corpului de proprietate si acord notarial
- Certificat de urbanism nr. 162 din 30.03.2015 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe pentru elaborare studiu de oportunitate
- Aviz prealabil de oportunitate nr. 2 din 27.04.2015 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe – Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism
- Hotararea nr. 150 din 28.05.2015 privind aprobarea Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 2 din 27.04.2015, emisa de catre Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe
- Certificat de urbanism nr. 349 din 27.07.2015 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 11994 din 07.09.2015 emis de catre Gospodarie Comunală S.A. – sucursala Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 311.105.013 din 07.12.2016 emis de catre Distrigaz Sud Retele – Directia Operationala Serviciul BEX si CAD (aviz ce inlocuieste avizul nr. 309.898.769 din 10.09.2015 a carui valabilitate a expirat)
- Aviz nr. 120-CV din 29.12.2016 emis de catre S.C. Telekom Romania Communications S.A. – Departament Data Management Inventariere Retea,



- sucursala Brasov (aviz ce inlocuieste avizul nr. 16-CV din 05.03.2015 a carui valabilitate a expirat)
- Aviz nr. 70601504654 din 20.01.2016 emis de catre S.C. Filiala de Distributie a Energiei Electrice ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A. – Sucursala Covasna
 - Aviz nr. 1627292 din 19.04.2016 emis de catre Ministerul Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situatii de Urgenta – Inspectoratul General pentru Situatii de Urgenta - Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Mihai Viteazul” al Judetului Covasna
 - Avizul de protectie civila nu este necesar – proiectul nu intra sub incidenta Hotararii nr. 862 din 16.11. 2016, publicat in Monitorul Oficial nr. 955 din 25.11.2016 – anexa 1
 - Aviz nr. 484260 din 27.04.2016 emis de catre Ministerul Afacerilor Interne – Inspectatul de Politie Judetean Covasna – Serviciul Rutier
 - Aviz nr. 7 din 25.10.2016 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe – Directia Urbanism – Arhitect Sef
 - Notificare asistenta de specialitate sanatate publica nr. 1950/1809 din 13.04.2016 emisa de catre Ministerul Sanatatii – Directia de Sanatate Publica Covasna
 - Decizia etapei de incadrare nr. 58 din 29.12.2016 emisa de catre Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor – Agentia pentru Protectia Mediului Covasna
 - Aviz nr. 15 din 22.02.2017 emis de catre Administratia Bazinala de Apa Olt S.G.A. Covasna
 - Aviz nr. 18 din 27.02.2017 emis de catre Consiliul Judetean Covasna – Arhitect Sef
 - Dovada achitare taxa RUR
 - Ridicare topografica vizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara si intocmita de catre S.C. Topo Satelit S.R.L., ing. Toth Miklos – teren Pal Attila-Szilveszter si sotia Pal Katalin
 - Ridicare topografica vizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara si intocmita de catre ing. Vegh Zoltan Topo Proiect – teren Ciubotaru Virgil si sotia Ciubotaru Georgeta
 - Studiu geotehnic din mai 2015 - strada Paraului, intocmit de ing. Geolog Muntean Georgeta – intreprindere individuala
 - **MEMORIU DE PREZENTARE PREVEDERI GENERALE**
 - Breviar de calcul instalatii

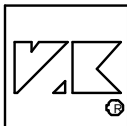


2. PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in Proiect Actualizare Plan Urbanistic General nr. 1333/2008 - Municipiul Sfantu Gheorghe, scara 1:5000	A – 00
2.	Analiza situatiei existente, 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.	Tipuri de proprietate, situatia existenta si propusa, scara 1:500	A – 04
6.	Profil transversal A1, scara 1:500, 1:1000	A – 05

Intocmit,
arh. Monica Tataru

ianuarie 2017



MEMORIU DE PREZENTARE PREVEDERI GENERALE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL "STRADA PARAULUI"
Amplasament	Strada Paraului, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
Initiator proiect:	PAL ATTILA-SZILVESZTER SI PAL KATALIN, CIUBOTARU VIRGIL SI CIUBOTARU GEORGETA
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE
Data elaborarii	iulie 2015 – ianuarie 2017

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii PLAN URBANISTIC ZONAL "STRADA PARAULUI" – municipiul Sfantu Gheorghe, consta in elaborarea reglementarilor urbanistice pentru zona studiata din intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe si schimbarea zonei functionale de servicii, comert, industrie si depozitare in zona cu functiune dominanta locuinte, subsidiar servicii, comert, invatamant, sanatate.

Zona studiata , in conformitate cu prevederile "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe", proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C. "URBANPROIECT" S.A. Bucuresti, proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C. "URBANPROIECT" S.A. – Bucuresti, aprobat, se afla in intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, in apropierea strazii Paraului. 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.

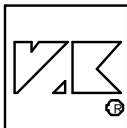
Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- 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, respectiv a categoriei de folosinta a terenului, din teren agricol in categoria teren pentru constructii cu functiune dominanta "locuinte, subsidiar servicii, comert, invatamant, sanatate".
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat in 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 circulatiei si a sigurantei circulatiei pe o artera majora, realizand o legatura lesnicioasa spre investitiile 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 S.C."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, in anul 1995
- "Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe" intocmit de S.C."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995
- "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de S.C."V&K" S.R.L. Sfantu Gheorghe, proiect nr.1333/2008 in curs de aprobare
- Ridicarea topografica a zonei, pusa la dispozitia proiectantului general de catre initiatorii prezentei lucrari
- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (PUZ "Zona Stadionului " Targu Secuiesc, PUZ " Zona TELEK"- Turia, PUZ



Baraolt - Zona Lokodi - cuprinzand si o statie de benzina , PUZ Catrusa etc.)

- Anuarul statistic a judetului Covasna

- Documentatii de urbanism si amenjare a teritoriului din Franta, Finlanda si Germania

- Neufert- Bauentwurstlehre, 1992

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Incadrarea in localitate

Zona studiata este situata in municipiul Sfantu Gheorghe, in apropierea strazii Paraului. Terenul se afla actualmente in intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe.

Terenul se invecineaza cu:

- la nord – terenuri proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, strada Paraului
- la sud – drum pietruit
- la vest – paraul Sambrezii
- la est – terenuri proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice

Bazinul hidrografic: Raul Olt

Cursul de apa: Paraul Sambrezii

2.2. Analiza situatiei existente

2.2.1. Aspecte generale

Zona studiata se afla pe zona terasei din partea stanga a raului Olt , fiind o zona plata, de tip "campie". Pe partea stranga a amplsamentului se afla paraul Sambrezii, indiguit la sud de teren. Distaanta intre paraul Sambrezii si proprietatea initiatorilor prezentului P.U.Z. este de circa 8,00m.

Terenul studiat in prezentul Plan Urbansitic Zonal se afla in Bazinul Hidrografic al Raului Olt, la circa 1250m.

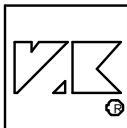
Zona se afla la altitudinea medie de 524m, deasupra nivelului Marii Negre.

2.2.2. Analiza geotehnica

Zona se prezinta ca o suprafata cu o panta domoala orientata in directia est-vest.

Teritoriul analizat face parte din Depresiunea Trei Scaune. Din punct de vedere geologic, depresiunea este umpluta cu depozite levantin-cuaternare, formate din pietrisuri cu nisipuri argiloase fine si straturi de carbune peste care se dispun nisipuri si pietrisuri de natura fluvio-torentiala.

Terenul se prezinta ca o suprafata plana apartinand terasei Oltului.



Forajele executate in zona au pus in evidenta o stratificatie uniforma. Solul se situeaza in complexul argilos-nisipos-pietros, fara carburi, lentile de saruri solubile sau goluri carstice care ar avea efecte negative asupra constructiilor.

In aceasta zona panza de apa subterana este la adancime de 2,50-3,00m in perioadele cu precipitatii bogate.

Pentru determinarea conditiilor de construire concreta a obiectivelor de investitii ce se preconizeaza pe aceste amplasamente, este necesara efectuarea unor investigatii geotehnice si elaborarea unor studii de specialitate (studii geotehnice), care sa puna in evidenta stratificatia terenului de constructie .

Zona se afla din punct de vedere seismic, in zona $T_c(sec) = 0,7$, ag pentru IMR = 100 ani = 0,20 g, conform Codului de proiectare seismica P 100-1/2006.

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

2.2.3. Caile de comunicatie

Zona studiata este delimitata si deservita de o strada secundara ce deriva din strada Tigaretei.

Conform propunerilor "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiect nr. 1333/2008, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L., in zona studiata se prevede o artera principala ocolitoare a localitatii, a carui profil s-a luat in considerare la elaborarea reglementarilor urbanistice aferente amplasamentului prezentului P.U.Z.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu este construita, terenurile fiind libere de constructii.

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentare cu apa rece

In zona studiata exista retea publica de alimentare cu apa rece PE Dn 400mm si Azbo Dn=150mm, pe strada Paraului si pe strada Tigaretei.

2.2.5.2. Canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare menajera pe strada Paraului si pe strada Tigaretei.

2.2.5.3. Canalizare pluviala

In zona studiata exista retea de canalizare pluviala pe strada Tigaretei.

2.2.5.4. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista linie electrica aeriana.



2.2.5.5. Alimentarea cu energie termica

In zona studiata exista retea de gaz metan, pe strada Paraului si pe strada Tigaretei.

2.2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele:

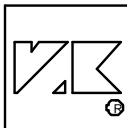
- Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe, in sud-vestul localitatii, intr-o zona functionala de servicii, comert, industrie si depozitare.
- In conformitate cu strategia de dezvoltare a Municipiului Sfantu Gheorghe, prin certificatul de urbanism s-a stipulat ca respectiva zona studiata va fi rezervata dezvoltarilor inerente ale municipiului, prin crearea unei zone cu functiune dominanta locuinte, subsidiar servicii, comert, invatamant, sanatate.
- Terenurile sunt neconstruite si propunerile din prezenta documentatie au tinut cont de limitele de proprietati, fara a avea in majoritatea situatiilor si vicisitudinea existentei unor cladiri prost amplasate.
- Nu exista zone verzi amenajate.
- Nu exista parcelari in baza unor planuri urbanistice, modul de delimitare a terenurilor fiind si rezultanta aplicarii de catre administratia locala a Legii fondului funciar nr.18/1991, respectiv a actelor de vanzare-cumparare realizate ulterior.

2.2.7. Necesitati si optiuni

Conform "Temei de proiectare" intocmite de proiectant impreuna cu initiatorii lucrarii, rezulta cu pertinență oportunitatea realizării unui Plan Urbanistic Zonal, datorita faptului ca suprafata de teren analizata este situata intr-o zona de terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice, in majoritate improprietate in baza Legii nr.18/91 a fondului funciar, care intentioneaza sa construiasca locuinte, subsidiar servicii. Zona este situata in intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe.

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

- Este necesara scoaterea din circuitul agricol a terenului in cauza.
- Zona de protectie a paraului Sambrezii, ce are o latime mai mica de 10,00 m, neidiguit in zona adiacenta terenului, va fi de 5,00m, conform legii apelor 107 din 1996 cu modificarile si completarile ulterioare.



- Se va crea o zona cu functiune dominanta locuinte, subsidiar servicii, comert, invatamant, sanatate.
- Se vor crea zone verzi de tip urban, respectiv peredele de protectie dupa caz.
- Se vor asigura locuri de parcare dimensionate in asa fel incat sa preia fluxurile de autoturisme si autocamioane preconizate, fara a se produce blocaje pe arterele de circulatie
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara unitara, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort de tip urban zonei

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTII, REGLEMENTARI

3.1. Elemente de tema de proiectare

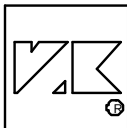
Elementele de "Tema de proiectare" care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Avizul de oportunitate emis de Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr.2 din 27.04.2015, aprobat cu Hotararea nr. 150 a Consiliului Local Sfantu Gheorghe
- Precizarile de la pct. 2.2.7 din prezenta documentatie.
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare
- Tema de proiectare insusita de initiatorii prezentei documentatii urbanistice, proprietarii terenurilor in cauza.

3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

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

- Zonificarea functionala a terenului aferent Planului Urbanistic Zonal, dupa cum urmeaza:
 - **Zona va cuprinde functiunea dominanta locuinte, subsidiar servicii, comert, invatamant, sanatate**
- Zonele noi sunt conturate in asa fel incat sa nu fie deranjante in nici un fel din punct



de vedere al posibilitatilor de poluare aer, apa, sol.

- Este permisa realizarea altor functiuni complementare, cu respectarea urmatoarelor conditii:
- Serviciul de urbanism va analiza avand in vedere specificitatea posibilului serviciu, compatibilitatea si conditiile in care este permisa functiunea solicitata
- Se va obtine acordul vecinilor, conform legislatiei in vigoare in cazul amplasarii unor functiuni diferite de cele aflate in vecinatate
- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces
- 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 dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul de aplicare aferent Planului Urbanistic Zonal"
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

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

- **Zona functionala dominanta locuinte, subsidiar servicii, comert, invatamant, sanatate –"LM"**

ZONA FUNCTIONALA DOMINANTA LOCUINTE, SUBSIDIAR SERVICII, COMERT, INVATAMANT, SANATATE

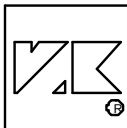
(notata pe planșa de reglementari cu "LM") cuprinzand:

- **Loturi construibile intre circa 800 - 1.000 mp sau mai mari prin comasare cadastrala**

Zona in totalitatea ei cuprinde 3 parcele cadastrale, propuse a se reparacla in 4 loturi.

- nu exista parcelari in baza unor planuri urbanistice, modul de delimitare a terenurilor fiind rezultanta aplicarii de catre administratia locala a Legii fondului fnciar nr.18/1991.

Analiza modului de delimitare a parcelelor in marea lor majoritate a demonstrat ca loturile



atribuite sunt posibil a fi parcelate fara a se creea probleme deosebite in redistribuirea proprietatilor, ele avand latimi variabile.

- **Strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea loturilor
- **Perdele verzi si spatii verzi amenajate urban**
- **Spatii verzi** de agrementare / protectie in cadrul parcelelor
- **Rețele tehnico-edilitare aferente**

3.3. Organizarea circulatiei

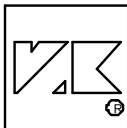
3.3.1. Caile de circulatie

Accesarea zonei care face obiectul prezentei documentatii urbanistice s-a proiectat tinand cont de:

- Determinantele rezultate datorita drumurilor existente in vecinatate
- Prevederile Planului Urbanistic General privind rețeaua majora de circulatie in localitatea Sfântu Gheorghe, inclusiv a propunerilor din proiectul "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiect nr. 1333/20008, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L., in curs de aprobare
- 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, precum si a normativelor:

- 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 a pomilor in localitatile urbane si rurale
- 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 oentru amneajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010

Zona sistematizata cuprinde:

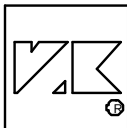
- **Modernizarea drumului nemanajat existent in strada de categoria a III-a, cu profil de strada si solutii de racordare corespunzatoare pentru noua zona functionala propusa**

Profilul stradal propus este urmatorul:

- **Profilul stradal "P1"** pentru strada adiacenta terenului zona, propusa pentru modernizare ca strada de categoria a III-a cu doua benzi de cuirculatie avand 7,00m latime totala, zona verde de 0,50m latime pe o parte si pe alta a strazii, trotuar pe o parte si de alta a strazii de 1,00m latime
- **Profilul stradal "P2"** pentru strada ce deriva din strada Tigaretei, propusa pentru modernizare ca strada de categoria a IV-a cu o banda de cuirculatie avand 3,5m latime totala si trotuar pe o parte a strazii de 0,80m latime
- **Profilul stradal "P2' "** pentru strada ce deriva din strada Tigaretei, propusa pentru modernizare ca strada de categoria a IV-a cu o banda de cuirculatie avand 3,5m latime, supralargire de 3,5m latime si trotuar pe o parte a strazii de 0,80m latime

Pentru deservirea terenurilor s-a propus modernizarea strazilor existente. Pentru accesarea zonei sistematizate, in prima etapa se va realiza o supralargire a strazii cu profil P2-P2, in acest sens existand un acord cu Sonka Eugen, proprietarul terenului inregistrat in Extrasul de Carte Funciara nr. 37381.

In elaborarea reglementarilor zonei s-a luat in considerare posibilitatea modernizarii strazii cu profil "P1" in artera principala ocolitoare a municipiului Sfântu Gheorghe, profil "IIA", strada de categoria a a II-a cu o latime totala de 24,50m, avand patru benzi de circulatie, cate doua pe fiecare sens de mers, 14m latime totala, zona verde de 1,50m latime pe o parte si pe alta a strazii, pista de biciclisti pe o parte si de alta a strazii de 1,50m latime si trotuar pe o parte si de alta a strazii de 2,25m latime, conform propunerilor "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiect nr. 1333/2008, elaborat de



S.C. "V&K" S.R.L.. In etapa de perspectiva se propune si modernizarea strazii ce face legatura intre strada Tigaretei si artera principala ocolitoare a municipiului Sfântu Gheorghe la o strada de categoria a a III-a cu profil "P3".

3.3.2. Sistematizare verticala

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan.

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

3.4. Zonificarea teritoriului

Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal se zonifica intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta de tip "LM"- zona functionala dominanta locuinte, subsidiar servicii, comert, invatamant, sanatate.

3.5. Regim juridic, circulatia terenurilor

Teritoriul aferent zonei reglementate in Planul Urbanistic Zonal are o suprafata totala de 4.547,40 mp. Suprafata studiata este proprietatea unor persoane fizice, cu exceptia terenurilor aferente strazilor existente care sunt proprietate publica a administratie publice locale.

Pentru realizarea modernizarii strazilor care sunt propuse prin prezenta documentatie, urmeaza ca portiuni de suprafete aflate in proprietatea privata a unor persoane fizice sa treaca in domeniul public, realizand astfel profilele stradale propuse.

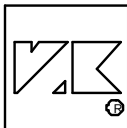
3.6. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus este P+2.

3.7. 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.)



- 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 coeficientul de utilizare al terenului CUT = 1,35 si procentul de ocupare al terenului POT = 45 %, indici globali la nivel de P.U.Z.

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

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), 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:

Suprafata de teren aferenta zonei studiate	12.960,00 mp	
Suprafata de teren aferenta P.U.Z.	4.547,40 mp	
Suprafata drumuri de deservire publica	748,80mp	
Suprafata zona cu functiune dominanta locuinte, subsidiar servicii, comert, invatamant, sanatate	3.798,60 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	949,65 mp	25%
Suprafata minima spatii verzi	1.139,58 mp	20%
Suprafata construita maxima	1.709,37 mp	45%
Suprafata desfasurata maxima	5.128,11 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	45 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	1,35	

Indicii urbanistici caracteristici unitatii teritoriale de referinta se prezinta astfel:

	POT	CUT
Zona cu functiune dominanta locuinte, subsidiar servicii, comert, invatamant, sanatate – “LM”	45 %	1,35



3.9. Echiparea tehnico-edilitara

3.9.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece se va asigura prin bransamente la reseaua publica de distributie propusa PEHD De 160mm, pe strada adiacenta propusa pentru modernizare, conform plansei I-03 "Rețele tehnico-edilitare, situatie existenta si propusa".

Debitul si presiunea apei se va asigura din conducta publica de distributie apa rece existenta pe strada Paraului, respectiv strada Tigaretei.

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

$$Q_{med\ zi} = 2,72\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 3,28\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ orar} = 0,40\ m^3/h$$

3.9.2. 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 strazilor existente pruse pentru modernizare, din 100 in 100 de metri.

3.9.3. Canalizarea menajera

Canalizare menajera se va face prin racordul constructiilor la conducta de canalizare menajera existenta pe strada Paraului, respectiv Tigaretei, fiind propusa extinderea rețelei pe strada ce deservește amplasamentul, conform plansei I-03 "Rețele tehnico-edilitare, situatie existenta si propusa".

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

$$Q_{med\ zi} = 2,72\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 3,28\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ orar} = 0,40\ m^3/h$$

3.9.4. Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice din zona studiata se vor colecta prin guri de scurgere si canale colectoare pentru trafic greu, amplasate sub strada de categoria a III-a, ce se vor racorda la canalizarea pluviala existenta pe strada Tigaretei prin extinderea rețelei pe strada ce deservește amplasamentul, conform plansei I-03 "Rețele tehnico-edilitare, situatie existenta si propusa".



Debitul de ape pluviale calculat pentru zona studiata, conform "Breviarului de calcul" este de: $Q_{pl} = 22,87 \text{ l/s}$

3.9.5. Alimentare cu caldura

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

3.9.6. Alimentarea 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 solutie de specialitate realizat de Electrica, in functie de tipul investitiilor care se vor realiza, necesarul de putere al fiecareia.

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

3.9.7. Alimentare cu gaze

In zona exista retele de distributie gaz metan de presiune redusa pe strada Paraului, respectiv Tigaretei, la care se vor bransa posibili consumatori.

3.9.8. Telecomunicatii

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la TELEKOM – SA sau alti operatori de telefonie.

3.10. Obiective de utilitate publica

3.10.1. Obiectivele de utilitate publica

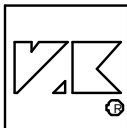
Obiectivele de utilitate publica in cazul prezentei documentatii urbanistice sunt strazile existente propuse pentru modernizare care deservesc zona functionala propusa.

3.10.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului aferent Planului Urbanistic Zonal este de 4.547,40 mp, se defalca pe tipuri de proprietate dupa cum urmeaza:

- terenuri proprietate publica: 748,80 mp

- terenuri in domeniul privat al unor persoane fizice sau juridice - 3.798,60 mp



3.10.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri in domeniul public, avand in vedere necesitatea realizarii modernizarii strazilor existente.

Totodata se impune:

- Bornarea efectiva a proprietatilor si a intravilanului construibil , 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 si Publicitate Imobiliara, reprezentanti ale autoritatilor locale si ai proprietarilor persoane fizice si juridice.

4. CONCLUZII

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt specificate in "Regulamentul aferent Plan Urbanistic Zonal", care se utilizeaza 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

ianuarie 2017