



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

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

tel. & fax 0040 267 352303, mobil: 0040 722 3855 11 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



Nr. 7590 din 08.04.2019.

PRIMARIA  
Municipiul Sf. Gheorghe  
Nr. 8397  
Ziua 08 luna 04 anul 2019

Catre,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**

Referitor la :

- PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRU COMERCIAL STRADA LUNCA OLTULUI", strada Lunca Oltului, Municipiul Sfântu Gheorghe, Judetul Covasna
- Beneficiar: Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Initiator P.U.Z.: S.C. "PK BORNZE " S.R.L.

Stimate domnule Primar,

Societatea Comerciala "V&K" S.R.L.-Romania, in calitate de proiectant general intocmeste documentatia tehnica aferenta realizarii PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRU COMERCIAL STRADA LUNCA OLTULUI", strada Lunca Oltului, Municipiul Sfântu Gheorghe, Judetul Covasna, initiator P.U.Z.: S.C. "PK BORNZE " S.R.L.

In sensul celor prezentate mai sus si in conformitate cu cele stipulate in certificatul de urbanism emis de Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe, ne adresam dumneavoastra cu rugamintea de a analiza documentatia prezentata si de a supune analizei Consiliului Local documentatia intocmita in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Cu stima,

S.C."V&K" S.R.L. – Sfântu Gheorghe  
Director,

arh. Vivianne Gheorghiu



Anexam:

- documentatie tehnica 2 exemplare



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



Denumirea lucrarii	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRU COMERCIAL STRADA LUNCA OLTULUI"</b>
Amplasament	Municipiul Sfantu Gheorghe, localitatea Sfantu Gheorghe , Strada Lunca Oltului f.n. Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator PUZ	S.C." PK BRONZE " S.R.L. Municipiul Bucuresti ,Strada Barbu Vacarescu nr. 201, biroul nr.4, Etaj 11
Proiectant general	S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1537 / 2018
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	<b>PREVEDERI GENERALE</b>

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, 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".

martie 2019





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



## 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 Racovita



### 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

martie 2019



## CUPRINS

### 1. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Cuprins
- Certificat de urbanism nr. 618 din 17.12.2018 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Certificat de inregistrare la Oficiul National al Registrului Comertului Bucuresti , OK Bronze SRL , CUI 37175893 / 09.03.2017
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 23746 Sfantu Gheorghe, nr. CF vechi : 17092/Sfantu Gheorghe, Nr. Topografic 2762/4/3/1/1/2/2, Nr. Cadastral/Nr. Topografic 23746 - Suprafata 2.633 mp
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 25891 Sfantu Gheorghe, nr. CF vechi : 18690/Sfantu Gheorghe, Nr. Topografic 2762/4/3/2. 2763/6/1/2. 2762/4/3/1/2. 2762/4/2/1/1/1 , Nr. Cadastral/Nr. Topografic 25891 - Suprafata din acte 22.949 mp, Masurata 23.161 mp
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 30264 Sfantu Gheorghe, nr. CF vechi : 2131/Sfantu Gheorghe, Nr. Topografic 2762/4/2/b , Nr. Cadastral/Nr. Topografic 30264 - Suprafata 15.118 mp
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 39732 Sfantu Gheorghe, Nr. Cadastral/Nr. Topografic 39732 - Suprafata 19.209 mp
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 39729 Sfantu Gheorghe, Nr. Cadastral/Nr. Topografic 39729 - Suprafata 600 mp
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 39730 Sfantu Gheorghe, Nr. Cadastral/Nr. Topografic 39730 - Suprafata 540 mp
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 39731 Sfantu Gheorghe, Nr. Cadastral/Nr. Topografic 39731 - Suprafata 600 mp
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 25083 Sfantu Gheorghe, Nr. Cadastral/Nr. Topografic 2762/4/1/b/1/2 - Suprafata 821 mp
- Declaratie acord PUZ Covalim S.A. – teren cu nr. cadastral 30264
- Declaratie acord PUZ Covalim S.A. – teren cu nr. top 2762/4/1/b/1/2
- Declaratie acord PUZ Tramar S.A. – teren cu nr. cadastral 25891
- Declaratie acord PUZ Petki Rozalia – teren cu nr. cadastral 39731
- Declaratie acord PUZ Ciapraz Gheorghe Valentin si Ciapraz Cristina – teren cu nr. cadastral 23746
- Declaratie acord PUZ Kurtuly Alexandru – teren cu nr. cadastral 39729
- Declaratie acord PUZ Toth Elisabeta – teren cu nr. cadastral 39729
- Declaratie acord PUZ Kurtuly Istvan – teren cu nr. cadastral 39729





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

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

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



- Declaratie acord PUZ Kiss Maria – teren cu nr. cadastral 39730
- Declaratie acord PUZ Vizi Alexandru – teren cu nr. cadastral 39730
- Declaratie acord PUZ Lomora Olga – teren cu nr. cadastral 39730
- Declaratie acord PUZ Veress Eva – teren cu nr. cadastral 39730
- Declaratie acord PUZ Vizi Laszlo – teren cu nr. cadastral 39730
  
- **AVIZE**
  - Aviz nr. 551 din 18.01.2019, emis de catre Gospodaria Comunala S.A. Sfantu Gheorghe, cu planse anexa
  - Acord nr. 2900425 din 31.01.2019, emis de catre Ministerul Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situatii de Urgenta, Inspectoratul oentru Situatii de Urgenta “Mihai Viteazul” al Judetului Covasna
  - Aviz nr. 04-CV din 22.01.2019, emis de catre S.C. Telekom Romania Communications S.A.- Bucuresti, Compartiment Proiectare Retea Pasiva Sud- Brasov, cu plansa anexa
  - Aviz nr. 313.529.037 din 25.01.2019, emis de catre Distrigaz Sud Retele Bucuresti, cu plansa anexa
  - Aviz Salubritate – nu este necesar la faza Plan Urbanistic Zonal
  - Aviz nr. 14158 din 05.02.2019, emis de catre Serviciul de Telecomunicatii Speciale, Unitatea militara 0500 Bucuresti
  - Aviz nr. 70601907786 din 07.03.2019, emis de catre Societatea de Distributie a Energiei Electrice Transilvania Sud S.A., Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Covasna, cu plansa anexa
  - Aviz de gospodariere a apelor nr. 5 din 14.02.2019 emis de catre Administratia Bazinala de Apa Olt – Sistemul de Gospodariere a Apelor Covasna
  - Notificare asistenta de specialitate sanatate publica nr. 845/752 din 15.02.2019 emisa de catre Directia de Sanatate Publica Covasna
  - Aviz nr. 4 din 28.02.2019 emis de catre Directia Urbanism – Arhitect Sef din cadrul Pirmariei Municipiului Sfantu Gheorghe, cu plansa anexa
  - Decizia Etapei de incadrare nr. 9 din 04.03.2019 emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Covasna
  - Aviz nr. 12402 din 07.03.2019 emis de catre Directia Gsopodarie Comunala din cadrul Pirmariei Municipiului Sfantu Gheorghe
  - Aviz nr. 221902 din 11.03.2019 emis de catre Inspectoratul Judetean de Politie Covasna – Serviciul Rutier
  - Aviz nr. 17 din 05.04.2019 emis de catre Consiliul Judteetan Covasna - Arhitect Sef
  
- Dovada plata taxa Registrul Urbanistilor din Romania
  
- **MEMORIU DE PREZENTARE**
  - Documentatie topografica intocmita de ing. Vegh Zoltan
  - Studiu geotehnic intocmit de S.C.GEO-TECH S.R.L.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE  
"V & K" srl ROMÂNIA  
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24  
tel. & fax 0040 267 352303, mobil: 0040 722 3855 11 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



## 2. PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in - " Planul Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995 scara 1:5000	A – 00
2.	Analiza situatiei existente si disfunctionalitati , scara 1: 1000	A – 01
3.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1: 1000	A – 02
4.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii – detaliu zona acces principal , scara 1: 500	A – 02/detaliu
5.	Rețele tehnico-edilitare, situatia existenta si propusa, scara 1: 1000	I – 03
6.	Tipuri de proprietate ale terenurilor, situatia existenta si propusa, scara 1: 1000	A – 04
7.	Propuneri de ilustrare urbanistica , scara 1:1000	A – 05

Intocmit ,  
arh. Monica Racovita



martie 2019





## MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRU COMERCIAL STRADA LUNCA OLTULUI"</b>
Amplasament	Municipiul Sfântu Gheorghe, localitatea Sfântu Gheorghe , Strada Lunca Oltului f.n. Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori PUZ:	S.C." PK BRONZE " S.R.L. Municipiul Bucuresti , Strada Barbu Vacarescu nr. 201, biroul nr.4, Etaj 11
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE, Str. Korosi Csoma Sandor nr. 24
Data elaborării	Noiembrie 2018 - Mai 2019

#### 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Obiectul lucrării "PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU COMERCIAL STRADA LUNCA OLTULUI " - municipiul Sfântu Gheorghe, localitatea Sfântu gheorghe, Strda Lunca Oltului f.n., vis-a-vis de Magazinul Kaufland , consta in elaborarea reglementarilor urbanistice pentru zona studiata, aflata in intravilan .



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

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 Sfântu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

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

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



- Ridicarea topografica a zonei, pusa la dispozitia proiectantului general de catre beneficiarul prezentei lucrari si completata prin grija proiectantului general

- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (PUZ realizare Magazin Kaufland - Str. Lunca Oltului, Sfântu Gheorghe , PUZ realizare Stripmall - Str. Lunca Oltului Sfântu 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-Pliesti - 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, Rusia

- Neufert- Bauentwurfstheorie, 2001

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

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona studiata si propusa pentru reglementare se afla in fosta " Zona Industrială 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 si de prestari servicii.

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

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

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



Zona este adiacenta Strazii Lunca Oltului, vis-a-vis de Magazinul kaufland si Stipmall-ul Nepi, rezultand o sinergie cu unitatile comerciale din aceasta parte a municipiului. Zona este amplasata pe o artera care reprezinta deocamdata o centura a localitatii Sfantu Gheorghe, pentru legatura Brasov - Miercurea Ciuc.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata se afla situata in partea de Nord-Est a localitatii Sfantu Gheorghe, pe zona fostei platforme industriale , din punct de vedere morfologic in zona de lunca si terasa joasa aluvionara a raului Olt. Terenul este cvaziorizontal cu o declivitate foarte lina sper albia si directia de curgere a raului Olt.

Cotele absolute Stereo 70 (RNMN) sunt situate intre 523 (coltul de Sud-Est) si 526 coltul de Nord Vest.

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 °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  $a_g$  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.

## 2.4. Circulatia

Zona studiata este delimitata si deservita de Strada Lunca Oltului si partial prin acces din Strada Ciucului.

Asa cum s-a precizat anterior, Strada Lunca Oltului , drum national european ( E578) trecut in administrarea Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe reprezinta centura de Est a localitatii pentru legatura Brasov - Miercurea Ciuc.

Avand in vedere propunerile din Planul Urbanistic general in curs de reactualizare urmeaza a se realiza o centura de ocolire a municipiului Sfantu Gheorghe , dar aceasta initiativa dupa realizare nu va diminua interesul comercial si de prestari servicii pentru locuitorii municipiului.

Accesarea investitiilor noi, comerciale , existente se face actualmente prin solutii simple, locale, fara benzi de decelerare, accelerare, stocaj, intersectii cu sens giratori, lipsesc lucrarile de infrastructura (trotuare, benzi biciclete, zone verzi de protectie, colectare ape meteorice). Prin urmare , pentru zona care face obiectul prezentei documentatii urbanistice, unul din elementele de tema importante este rezolvarea accesarii in deplina siguranta de catre clienti a dotarilor comerciale propuse.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Zona care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal este in mare parte construita . Constructiile existente pe amplasamentul studiat sunt constructii de tip industrial, administrati si anexe gospodaresti.

Regimul de inaltime a constructiilor din locatia studiata este in majoritate partre, dar exista si cladiri P+1-2.

Starea cladirilor care urmeaza a se desfiinta sunt in stare buna, mediocra si proasta.

Nu exista nici un fel de amenajari de spatii verzi, zona industrială vetusta avand incintele amenajate (in stare de degradare avansata) ca platforme betonate/asfaltate.

Cladirile aflate in vecinatate sunt constructii administrative, constructii comerciale, constructii de locuinte in sistem parcellar si numeroase anexe gospodaresti.

Funciunile existente nu au nici o legatura cu functiunile comerciale de pe cealalta latura a strazii Lunca Oltului, respectiv cu vecinatatile (Sediu Electrica Transilvania Nord, ateliere autor, baza de transport etc.etc.).



Principalele disfuncționalități sesizate și precizate pe Planșa cu prezentarea situației existente, disfuncționalități reprezintă:

- Fondul construit existent fără nici o valoare urbanistică și cu valoare economică redusă
- Intersecțiile între drumurile/străzile existente sunt neamenajate
- Strada Lunca Oltului urmează să se modernizeze ca o arteră de categoria II-a cu 2 benzi de circulație
- Nu există zone verzi specific urbane, amenajate
- Zone de protecție de care se va ține cont în ceea ce privește existența unei conducte majore de alimentare cu apă
- Zona de protecție a unei conducte de canalizare menajeră care leagă obiective din Str. Kokenyes cu obiective din strada de tip fundatură adiacentă sediului Electrica
- Linie de medie tensiune care se va devia conform avize specifice
- În conformitate cu strategia de dezvoltare a Municipiului Sfântu Gheorghe, prin propunerile din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C. "V&K" S.R.L. și prin certificatul de urbanism s-a stipulat că respectiva zonă studiată va fi rezervată dezvoltărilor inerente ale municipiului, prin crearea unor zone funcționale: comerț, prestări servicii, mică industrie nepoluantă, spații verzi și agrement.

## **2.6. Echipare edilitară**

### **2.6.1 Alimentare cu apă rece**

În zona studiată (Strada Lunca Oltului) există rețea de alimentare cu apă rece și anume:

- rețea publică de aducțiune apă potabilă PEID, De 400 mm, PE100, SDR17 PH10 intangibilă, care obligă la o zonă de protecție de 3,00 metri de o parte și de alta.
- rețea publică de distribuție apă potabilă din PEID cu diametrul de 110mm

### **2.6.2. Canalizare menajeră**

În zona studiată există rețele de canalizare menajeră și anume:

- rețea publică de canalizare menajeră PVC DE 250





### **2.6.3. Canalizare pluviala**

In zona studiata exista retele de canalizare pluviala si anume:

- retea publica de canalizare pluviala PVC cu diametrul de DE 800mm

### **2.6.4. Alimentare cu energie electrica**

In zona studiata exista retea electrica. In momentul realizarii investitiilor concrete in zona reglementata se va intocmi Studiu de solutie avand la baza puterile necesare si cerute pentru fiecare dintre investitiile ce se vor executa.

Puterile electrice estimate sunt:

- Pc estimat = 5000 kW
- Pi estimat = 7600 kW

### **2.6.5. Alimentarea cu energie termica**

In zona studiata exista retea de gaz metan (conducta de joasa presiune Distrigaz OL 3") apartinand Distrigaz Sud Retele.

### **2.7. Probleme de mediu**

Zona nu prezinta riscuri naturale si antropice. Totusi, demolarea constructiilor industriale, a anexelor tehnice a vechilor functiuni, a retelelor tehnico-edilitare subterane existente (cu grda de uzura ridicat si posibil realizate din materiale neecologice), insemna o curtare, revigorare a unei suprafete semnificative de pe strada Lunca Oltului.

Nu exista nici un fel de valori patrimoniale de arhitectura si urbanism in zona studiata pentru rereglementare.

### **2.8. Optiuni ale populatiei**

Zona asa cum s-a dezvoltata in ansamblul ei, reprezinta pentru locuitorii municipiului Sfântu Gheorghe si a localitatilor rurale apropiate un pol comercial de anvergura si deosebita atractie. In zona exista Magazine alimentare de comert modern (Kaufland, Carrefour Market), unitati de alimentatie publica, magazine de materiale de constructii, magazine de vanzare autoturisme, prestari de servicii in domeniul auto s.a.m.d.,



### 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. 618 din 17.12.2018 emis de catre Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare

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:

- Este necesara si oportuna desfiintarea unitatilor de productie, prestari servicii, anexe gospodaresti existente, in stare proasta pentru revigorarea zonei si amplasarea unor functiuni in sinergie cu majoritatea investitiilor noi facute in ultimii 25 de ani.
- Se va realiza modernizarea partiala in aceasta zona a circulatiei rutiere si a accesarii in siguranta a noilor investitii dar concomitent se va imbunatati accesarea investitiilor existente (in speta Magazinul Kaufland si Spatiul comerciale din vecinatatea acestuia. Se va realiza o intersectie cu sens giratoriu, avand latimile normate, trotuare, rezervarea suprafetelor pentru etapa modernizarii la 4 benzi de circulatie a Strazii Lunca Oltului.
- Se va crea o subzona functionala de "comert, servicii, birouri, alimentatie publica" .
- 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 urmari imbunatatirea aspectului arhitectural al 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

### 3.2. Prevederi ale PUG

Suprafata de teren analizata este conform - " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995, este in unitatile teritoriale de referinta ZI si ZC:

- ZI - unitati industriale si ZIp - unitati industriale propuse , cu functiuni complementare (unitati agricole, servicii, accese pietonale si carosabile, retele tehnico-edilitare)
- ZC - zona pentru cai de comunicatie si constructiile existente - ZC.r - subzona cai de comunicatie rutiere existente si ZC.r.p - subzona cai de comunicatie rutiera propuse care se vor realiza pe baza "Studiului de circulatie al municipiului Sfantu Gheorghe

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul zonei nu are virtuti speciale rezultate din analiza cadrului natural. Vecinatatea raului Olt impune in fapt tratarea cu atentie deosebita a conditiilor de fundare, stabilirea cotelor +/-0.00 pentru a fi corelate cu digul de protectie impotriva inundatiilor, corelarea amenajarilor exterioare si a sistematizarii verticale cu strada din acre se acceseaza zona si cu vecinatatile, evitand in orice caz deversari ale apelor meteorice spre vecinatati, poluarea solului si subsolului, poluarea fonica.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Avand la baza :

- " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995
- Proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L,
- Planurile urbanistice zonale aprobate pentru zona Strazii Lunca Oltului

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-mediu inconjurator



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 3855 11 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobaarea 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. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea se realizarea strazilor in localitatile urbane

Zona nou sistematizata cuprinde 2 tipuri principale de strazi, respectiv alei carosabile:

- 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
  - Strazi de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulatie
  - Strada de categoria a IV-a - drum privat deschis circulatiei publice
- Necesitatea realizarii unor artere modernizate pentru asigurarea in conditii de siguranta, accesibilitate lesnicioasa a obiectivelor existente si a celor noi, accsarea unitatii teritoriale de referinta care face obiectului prezentei documentatii urbanistice se va face dupa cum urmeaza:
- Acces cu sens giratoriu ca acces rpincipal in zona functionala de coert, sevicii, birouri, alimentatie publica. Aceasta lucrare va crea unei accesari (intrare/ iesire) mult imbunatatite si pentru unitatile comerciale de vis-a-vis (Kaufland si magazine de tip stripmall)
  - Accese secundare existente si propuse pentru aprovizionarea unitatilor comerciale, servicii, birouri, alimentatie publica cu relatie dreapta
  - Realizarea cuplarii zonei cu Str. Ciucului
  - Reglementarea edificabilului in asa fel incat sa asigure posibilitatea modernizarii/largirii Strazii Lunca Oltului la 4 benzi de circulatie - Strada de categoria a II-a, in Etapa a II-a de perspectiva.

Strazile propuse vor avea urmatoarele profile transversale:

- Strada de categoria a II-a, profil P1-P1 : latime transversala totala 15,0m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 7,0m, 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 de biciclisti 1,5 m latime, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,50 m latime, spatiu verde de 1.0 m latime





(latime variabila) . Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.

- Strada de categoria a II-a, profil P1" - P1" : latime transversala totala 26,0 m, cuprinzand partea carosabila pentru 4 benzi de circulatie cu latime totala de 14,00 m, zona verde de o parte si de cealalta a carosabilului de 2,00 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, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 2,50 m latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.
- Strada de categoria a III-a, profil P2 - P2 : latime transversala totala 9,0 m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 6,0 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, trotuar pe o parte a drumului avand 1,0m latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.
- Strada de categoria a IV-a, profil P3-P3 : latime transversala totala 6,0 m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 5,0 m, zona verde de o parte si de cealalta a carosabilului de 0,50 m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal. 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 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 PUZ"
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

**ZONA STUDIATA SE VA REGLEMENTA CA O SINGURA UNITATE  
TERITORIALA DE REFERINTA :**

**" ZONA FUNCTIONALA DE COMERT, SERVICII , BIROURI, ALIMENTATIE  
PUBLICA**

(notate pe plansa de reglementari cu "CSBA") cuprinzand :

- **loturi construibile de minimum 10.000mp**, pentru realizarea de unitati pentru comert, prestari servicii , birouri, alimentatie publica
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea functiunilor realizate, parcaje aferente
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate urban**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
- **retele tehnico-edilitare aferente**

**3.6. Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime a constructiilor de tip cladiri, copertine este maxim P+1 nivele pentru functiunile ce cuprind functiunile comert, servicii , birouri, alimentatie publica .  
Inaltimea maxima a constructiilor si dotarilor de publicitate (totem/turn publicitar , catarge cu steaguri, alte panouri de reclama si directionare) nu vor depasi 35,00 metri inaltime.





### 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
- distante adecvate , de buna vecinatate fata de vecinatati
- efecte compositionale (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  $CUT = 1,40$  si procentul de ocupare al terenului  $POT = 70 \%$ , indici globali la nivel de PUZ.

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

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

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



**BILANTUL TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA SI SITUATIA PROPUSA  
PENTRU UTR 1 "CSBA" SE PREZINTA ASTFEL:**

	Situatia existenta mp		Situatia propusa mp	
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	118.000,0 0	-	118.000, 00	-
Suprafata reglementata prin PUZ	62.682,00	-	62.682,0 0	-
Suprafata zona functionala pentru cai de comunicatie, constructii aferente si zona functionala unitati industriale ( AI conform PUG existent)	62.682,00	100 %	-	-
Suprafata zona functionala pentru comert, servicii, birouri si alimentatie publica	-	-	62.682,0 0	100 %
Suprafata medie aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	6.268,20	92,6 9	15.670,5 0	25 %
Suprafata minima de spatii verzi	0,00	0 %	3.134,10	5 %
Suprafata construita maxima	4.583,00	7,31	43.877,4 0	70 %
Suprafata desfasurata maxima	6.137,00	-	87.745,8 0	-
Procent de ocupare a terenului -POT maxim	-	7,31 %	-	70 %
Ciefficient de utilizare a terenului -CUT maxim	0,1		1,4	
Regim de inaltime - maxim	P ÷ P+2		P+1	





### **3.6. Echiparea tehnico-edilitara**

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

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

Alimentarea cu apa rece se va asigura prin bransamente la rețeaua publica de distributie apa rece existenta, pe strada Lunca Oltului, dupa caz Strada Ciucului.

Necesarul de apa rece calculat conform "Breviarului de calcul" este de  $Q_{max}$  zi estimat = 150 mc/zi.

#### **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 epi pentru hidranti si instalatie de sprinklere.

#### **3.6.3. Canalizarea**

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

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

#### **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 rețeaua de canalizare pluviala public, iat apele de platfomele exetrioare, alie/drumuir de incinta se vor trece prin separatoare de nisip si uleiuri petroliere.

Toate apele menajere si pluviale vor indeplini conditiile de calitate conform NTPA 002-2002.

#### **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 gaz metan.



### 3.6.6. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza printr-un racord la retea stradală existentă. Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face în baza unui studiu de solutie de specialitate realizat de Electrica, în 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, în conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal, fara a deranja solutiile urbanistice propuse.

Necesarul de energie electrica estimat este :

Pc estimat = 5000 kW

Pi estimat = 7600 kW

### 3.6.7. Alimentare cu gaze

În zona există rețele de distributie gaz metan de medie presiune , la care se vor bransa posibili consumatori prin intermediul unui Post de Reglare-Masurare.

### 3.6.8. Telecomunicatii

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

## 3.7. Protectia mediului

### 3.7.1. Protectia aerului

#### Incalzire si sisteme de ventilatie

**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.

Aparatele de tip multisplit sau VRV-uri vor asigura incalzirea/racirea spatiilor precum si aerul proaspat necesar. Aparatele vor fi echipate cu filtre de aer, pe introducere si aspiratie, baterie de incalzire cu energie electrica, baterie de racier în detenta directa, ventilatoare introducere/aspiratie aer, camera de amestec.

Energia termica ( apa calda menajera si incalzire) care se va produce în centrala termica proprie, functionand gaz metan 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 spatiile de vanzare, depozitare si birouri vor fi silentioase .

#### **3.7.3. Protectia impotriva radiatiilor**

Nu e cazul

#### **3.7.4. Protectia solului si subsolului**

Toate spatiile din incinta vor fi amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, prevazute cu sistem de colectare a apelor pluviale. Canalizarea menajera si pluviala a obiectivelor de investitii se va face prin bransamente la reseaua publica existenta in zona, conform avizelor de specialitate .

Evacuarea apelor uzate se va face la sistemul de colectare a localitatii.

Debitele de apa uzata menajera conform Breviarului de calcul apa-canal este:

$Q_{\max zi} \text{ estimat} = 150 \text{ mc/zi}$

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 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. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Constructiile propuse nu vor avea elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Terenul liber din zona constructiilor care se vor realiza , care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje se vor amenaja ca spatii verzi cu rol de protectie si ambientare.

Spatiile verzi reprezinta un procent de peste 5 % din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare incintelor.

In zona adiacenta imprejmuirilor, intre aliniament si edificabil se va asigura spatii verzi realizate cu gard viu si arbusti de aliniament.

Arborii si arbustii vor fi in majoritate pereni, culorile si tipul de plantatie fiind ales astfel incat sa creeze o imagine diferita colorata in functie de anotimp.

### **3.7.7. Gestiunea deseurilor generate de amplasament**

Tipurile de deseuri estimate a fi colectate corelate cu tipul de zona functionala propusa:

- 150101 - Ambalaje de hartie si carton
- 150102 - Ambalaje de materiale plastice
- 200199 - Alte fractii colectate separat (deseurile menajere)
- 200306 - Deseuri de la curatarea canalizarii
- Toate reziduurile vor fi colectate sortate

- Reziduurile preconizate vor fi :

- Reziduuri de tip ambalaje ( carton, polistiren, hartie, polietilena) vor fi colectate si balotate in "prese" prevazute la parterul magazinului, containerizate si predate unei societati de valorificare

Prin proiectele investitiilor concrete care se vor realiza se va preciza obligativitatea indeplinirii urmatoarelor amendamente in faza de exploatare:

- Toate reziduurile vor fi colectate separat-sortat
- Containerele vor fi amplasate pe platforme amenajate posibil a fi intretinute si igienizate
- Se vor asigura contracte ale investitorilor cu firme specializate in ridicarea deseurilor, preluare periodica evitandu-se stocarea
- Pentru vizitatori vor fi prevazute cosuri si 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 printre membrii comunitatilor invecinate sa fie eliminata. In incinta santierului si in zona de accesare a santierului se vor monta panouri 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 excavatii 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 excavatii. 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 :**

- drumurile si aleile carosabile care deservesc zonele functionale propuse

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

Totalul teritoriului reglementat prin Planul Urbanistic Zonal este de 62.682,00 mp, se defalca pe tipuri de proprietate dupa cum urmeaza

- Terenuri care vor trece in proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe ( zona intersectiei cu sens giratoriu) : 108 mp

- Terenuri in domeniul privat al unor persoane juridice: 62.574 mp

#### **3.10.3 Circulatia terenurilor**

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri in domeniul public, numai in zona realizarii accesului cu sens giratoriu.

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. pe artera actualmente de tip centura a municipiului Sfantu Gheorghe.





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



Aceasta artera in ultimii 25 de ani s-a dezvoltat si a dat devenit un pol comercial de atractie pentru locuitorii municipiului.

Evident prima etapa in demararea unor noi investitii in aceasta Unitate Teritoriala de Referinta este realizarea desfiintarii constructiilor existente (cladiri, imprejmui, platforme betonate sau asfaltate) si chiuretarea fundatiilor acestor imobile, desfiintarea si plombarea dupa caz a tuturor retelelor tehnico-edilitare care au deservit fostele constructii industriale.

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)

martie 2019

