

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

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

Nr. 5923 din 22.09.2011

PRIMĂRIA
Municipiului Sf. Gheorghe
Nr. 48626
Zua 22 luna 09 anul 2011

Catre,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Referitor la :

- PLAN URBANISTIC ZONAL aferent "PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST", municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
- Beneficiar : Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Initiatori PUZ : Sperchez Eugenia, Lomora Nicolai, Vezniuc Ioan, Ivan Nicolae si altii

Stimate domnule Primar,

Societatea Comerciala "V&K" S.R.L.-Romania, in calitate de proiectant general intocmeste documentatia tehnica aferenta realizarii Planului Urbanistic Zonal "PUZ LUNCA OLTULUI SUD-EST", municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna, initiatori PUZ Sperchez Eugenia, Lomora Nicolai, Vezniuc Ioan, Ivan Nicolae si altii.

Avand in vedere propunerile din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", proiectant S.C."V&k" S.R.L., zona care face obiectul prezentei cereri se propune a fi introdusa in intravilanul constructibil al municipiului Sfantu Gheorghe.

In sensul celor prezentate mai sus si in conformitate cu cele stipulate in certificatul de urbanism nr. 355 din 15.07.2010 emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, va rugam a supune analizei Consiliului Local documentatia intocmita in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Pentru orice detalii suplimentare va stam la dispozitie.

Cu stima,

S.C."V&K®" S.R.L.

Arh. Vivianne Gheorghiu

Anexam:

- documentatie tehnica





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

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

Nr. 5839 din 24.05.2011

PRIMĂRIA
Municipiului Sf. Gheorghe

Nr. 27364
Ziua 26 luna 05 anul 2011

Catre,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Referitor la :

- PLAN URBANISTIC ZONAL aferent " PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST" , municipiul Sfântu Gheorghe, judetul Covasna
- Beneficiar : Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Initiatori PUZ : Sperchez Eugenia, Lomora Nicolai, Vezniuc Ioan, Ivan Nicolae si altii

Stimate domnule Primar,

Societatea Comerciala " V&K" S.R.L.-Romania, in calitate de proiectant general intocmeste documentatia tehnica aferenta realizarii Planului Urbanistic Zonal " PUZ LUNCA OLTULUI SUD-EST" , municipiul Sfântu Gheorghe, judetul Covasna , initiatori PUZ Sperchez Eugenia, Lomora Nicolai, Vezniuc Ioan, Ivan Nicolae si altii.

Avand in vedere propunerile din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C."V&k" S.R.L. , zona care face obiectul prezentei cereri se propune a fi introdusa in intravilanul constructibil al municipiului Sfântu Gheorghe.

In sensul celor prezentate mai sus si in conformitate cu cele stipulate in certificatul de urbanism nr. 355 din 15.07.2010 emis de Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe, va rugam a supune analizei Consiliului Local documentatia intocmita in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Pentru orice detalii suplimentare va stam la dispozitie.

Cu stima,

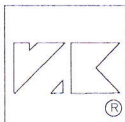
S.C."V&K®" S.R.L.

Arh. Vivianne Gheorghiu

Anexam:

- documentatie tehnica





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

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

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST
Amplasament	Municipiul Sfântu Gheorghe, teren partial extravilan, partial intravilan, zona Lunca Oltului Sud-Est – judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori PUZ	Sperchez Eugenia, Lomora Nicolai, Vezniuc Ioan, Ivan Nicolae si altii
Proiectant general	S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1378 / 2010
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”.

mai 2011



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

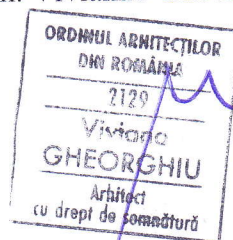
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

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

DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Eva

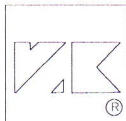
mai 2011



CUPRINS

PIESE SCRISE

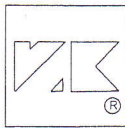
- Foaie de titlu
- Cuprins
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 17302, nr. top 1752/2/1, 1753/2/1 – 2000 mp, Cruceriu Danut Emil si sotia Cruceriu Genoveva (fost proprietar Szebeni Ana)
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 28852 (provenit din conversia C.F. nr. 917), nr. top 687/1/3 – 1649 mp, Lomora Nicolai , Lomora Olga
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 916, nr. top 687/1/1, 1284 mp, Karsai Iosif, Lomora Nicolai, Lomora Olga, Sibesteanu Liliana, Sibesteanu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 28514, nr. 28855 (provenit din conversia C.F. nr. 817), nr. top 687/1/5/2, 688/2/1, 689/1/2, 689/1/3, 2630 mp, Karsai Iosif
- Extras de Carte Funciara 28367 (provenit din conversia C.F. nr. 639), nr. top 1751/1/1/2/1, 1700 mp, Todor Ilona si Todor Jozsef (fosti proprietari Varga Stefan, Varga Maria Magdolna)
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29084 (provenit din conversia C.F. nr. 21062), nr. top 9038, 2900 mp, Szilagy Csaba si sotia, Szilagy Antonia Hajnalka
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 21063, nr. top 9039, 2900 mp, Szilagy Csaba si Szilagy Antonia Hajnalka
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr.29102 (provenit din conversia C.F. nr. 21064), nr. top 9040, 2900 mp, Szilagy Geza
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 28901 (provenit din conversia C.F. nr. 12100), nr. top 1845/1, 1850/2/2, 1752/1/2/2/1, 1350 mp, Stambirt Lidia
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24298, nr. top Cad: 9577, 335 mp, Ambrus Endre-Szilard
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24251, nr. top CAD: 9595, 1165 mp, Ambrus Endre Szilard
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24179, nr. top CAD: 9594, 1535 mp, Grigoras Neculai si Grigoras Elena
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24208, nr. top Cad: 9574, 464 mp, Grigoras Neculai si Grigoras Elena



- Extras de Carte Funciara pentru informare 29000, nr. 28994 (provenit din conversia C.F. nr. 17330, nr. 17329), nr. top Cad: 1754/1/b/2, nr. 17329. nr. top Cad 1754/1/b/1, 12000 mp, David Izsak si sotia David Eva
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 28877 (provenit din conversia C.F. nr. 16525), nr. top 1754/2/2/2/1/1/1, 3000 mp, Ivan Nicolae Gheorghe si Ivan Floarea Elena
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 17303, nr. top 1754/2/2/2/1/2/2, 5000 mp, Varadi Edit
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr.28996 (provenit din conversia C.F. nr. 3180), nr. top 1751/1/1/1, 1751/1/3/2, 1752/1/2/1/1, 10000 mp, Diaconescu Viorica, Diaconescu Bogdan si sotia Diaconescu Nicoleta
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29001 (provenit din conversia C.F. nr. 16638), nr. top 1754/2/2/2/1/1/3/3, 3200 mp, Adam Erzsebet Edit si Adam Stefan
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29027 (provenit din conversia C.F. nr. 17331), nr. top 1754/1/b/3, 6000 mp, Zajzon Csaba, Zajzon Klara
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29004 (provenit din conversia C.F. nr. 17332), nr. top 1754/1/b/4/1, 3000 mp, Bobes Ciprian si Bobes Daniela
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 28951 (provenit din conversia C.F. nr. 20980), nr. top 9033, 2900 mp, Daczo Stefan
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24794, nr. top 1754/2/2/2/1/1/2, 3000 mp, Gabor Piroska
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24699, nr. top 1754/2/2/2/1/1/3/1/1, 1158 mp, Sperchez Eugenia
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24705, nr. top 1754/2/2/2/1/1/3/1/4, 764 mp, Nita Preda si Nita Zinia
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24692, nr. top 1754/2/2/2/1/1/3/1/3, 1158 mp, Nistor Neculai si Nistor Maria
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 17587, nr. top 1754/2/2/2/1/2/1/2, 894 mp, Paun Ionica si Paun Cristina
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24723, nr. top 1754/2/2/2/2/1/2/8, 1985 mp, Karacsonyi Karoly
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24720, nr. top 1754/2/2/2/1/2/1/3, 1873 mp, Benedic Anton si Benedek Virginica
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24711, nr. top CAD: 9575, 6736 mp, Moise Ioan si Moise Maria Magdalena
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 28993 (provenit din conversia C.F. nr. 21718), nr. top 9576, 1165 mp, Moise Ioan si Moise Maria Magdalena
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29013 (provenit din conversia C.F. nr. 13204), nr. top 1752/1/2/3/2/1/2, 1753/1, 1848/1, 1849/2/1, 16300 mp, Moise Ioan si Moise Maria Magdalena



- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 13204, nr. top 1752/1/2/3/2/3, 1751/1/2, 1752/2/2, 1755/2/1, 1754/2/1, 8900mp, Dumitru Victor Cornel Alin (fost proprietar Moise Ioan si Moise Maria Magdalena)
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24707, nr. top 1754/1/b/4/2, 3000 mp, Vezniuc Ioan si Vezniuc Veta
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24703, nr. top CAD: 9041, 2900 mp, Vezniuc Ioan si Vezniuc Veta
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 16911, nr. top 1850/2/1/2, 1850/2/1/3, 1844/2/1/1, 1844/2/2/1, 2150mp, Gheorghe Andrei Liviu
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29395, nr. top 1754/2/2/2/2/1/2/2, 994mp, Vancsa Arpad
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24812, nr. top 1754/2/2/2/2/1/2/5, 696mp, Jozsa Ludovic si Jozsa Margareta
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29042, nr. top 1754/2/2/2/2/1/2/4, 104 mp, Vancsa Arpad, Jozsa Ludovic si Jozsa Margareta, Balazs Denes si Balazs Rita Melinda
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 29033, nr. top 1754/2/2/2/2/1/2/7, 992 mp, Balazs Denes si Balazs Rita Melinda
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 28889, nr. top 1752/1/2/2/2, 1350 mp, Urbanovici Endre si sotia Urbanovici Ibolya
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 4713, nr. top 789/2/1/1/1, 1518 mp, S.C. "CORA" S.R.L.
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 4635, nr. top 789/2/1/1/2, 789/1/b/2/2/a/1/2/1/2, 789/1/b/2/2/a/1/1/2, 789/2/3, 4038 mp, Dobrescu Cristian
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 15789, nr. top 1844/2/2/2, 1752/1/2/1/3, 950 mp, Dobrescu Cristian
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 15788, nr. top 1844/2/1/2, 1752/1/2/1/2, 1200 mp, Dobrescu Cristian
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 25492, nr. top 10023, 5400 mp, Dobrescu Cristian
- Contract de vanzare-cumparare teren inscris in Extras de Carte funciara pentru informare nr. 17938, nr. top. 1844/2/3, 1845/3, 1850/2/1/1/1, 1850/2/1/4, 5800mp, Dobrescu Cristian
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24204, nr. top 1844/1/1, 1842/1, 4330 mp, S.C. "GAS SYSTEMS COMPANY" S.R.L.
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 24225, nr. top 789/2/1/2/3, U670 mp, S.C. "GAS SYSTEMS COMPANY" S.R.L.
- Aviz prelabil de oportunitate nr. 5 din 13.05.2010 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Certificat de urbanism nr. 355 din 15.07.2010 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe



- Aviz nr. IIIA17-778/0 din 17.11.2010 emis de catre S.C. Gospodarie Comunala S.A. – sucursala Covasna
- Aviz nr. 70601000823 din 04.11.2010 emis de catre S.C. Electrica Distributie Transilvania Sud S.A. – sucursala Covasna
- Aviz nr. 28258/827 din 06.12.2010 emis de catre Tranșgaz S.A. Medias
- Aviz nr. 100/05/02/02/04/CV/473 din 05.11.2010 emis de catre S.C. Romtelecom S.A. – sucursala Covasna
- Aviz nr. 35.155 din 07.04.2011 emis de catre Serviciul Roman de Informatii – U.M. 0362 Bucuresti
- Adresa nr. ad.42 din 26.05.2011 emisa de catre Ministerul Sanatatii Publice – Directia de sanatate Publica Judetul Covasna
- Aviz nr. 936012 din 30.05.2011 emis de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Mihai Viteazul” al Judetului Covasna
- Aviz nr. 156.063 din 30.05.2011 emis de catre Ministerul Administratiei si Internelor – Inspectoratul Judetean de Politie Covasna, Serviciul Rutier
- Adresa nr.891 din 27.05.2011 emisa de catre CNADNR Sectia Drumuri Nationale Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. D/1454 din 27.05.2011 emis de catre Ministerul Apararii Nationale – Statul Major General
- Decizie nr. 36 din 06.06.2011 emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Covasna
- Aviz nr. 30 din 21.06.2011 emis de catre Administratia Nationala “Apele Romane” – Administratia Bazinala de Apa Olt SGA Covasna
- Aviz nr. 1337/A/RIE 1504 din 27.07.2011 emis de catre Distrigaz Sud Retele – Directia Regionala de Distributie Gaze Naturale Brasov
- Aviz tehnic nr. 36 din 15.07.2011 emis de catre Consiliul Judetean Covasna – Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism

- Documentatie topografica pentru Plan Urbanistic Zonal (PUZ) intravilan si extravilan Sf. Gheorghe (prelungirea Tigaretei) , executant Luffy Vilmos – 2009
- Referat geotehnic

- Memoriu tehnic de prezentare

- Breviar de calcul



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

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

2. PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in proiect actualizare PUG nr. 1333/2008 – municipiul Sfântu Gheorghe, scara 1:5000	A – 00
2.	Analiza situatiei existente, scara 1:2000	A – 01
3.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1:2000	A – 02
4.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii – detaliu, scara 1:1000	A – 02/detaliu
5.	Rețele tehnico-edilitare, situatia existenta si propusa, scara 1:2000	I – 03
6.	Tipuri de proprietate ale terenurilor, situatia existenta si propusa, scara 1:2000	A – 04

Intocmit ,

arh. Monica Tataru



mai 2011



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

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

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

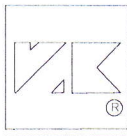
1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	"PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST"
Amplasament	Municipiul Sfântu Gheorghe, teren partial extravilan, partial intravilan, zona Lunca Oltului Sud-Est – județul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori PUZ:	Sperchez Eugenia, Lomora Nicolai, Vezniuc Ioan, Ivan Nicolae si altii
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE, Str. Korosi Csoma Sandor nr. 24
Data elaborării	iulie 2010 – mai 2011

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării "PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD – EST" - municipiul Sfântu Gheorghe, zona sud-est, prelungire strada Tigaretei si adiacent la strada Cezar Bolliac (DN13E), consta in elaborarea reglementarilor urbanistice pentru zona studiata, aflata partial in intravilan si includerea zonei din extravilan in intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe.

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 partial in intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe in si partial in extravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, in vecinatatea strazii Tigaretei si adiacent strazii Cezar Bolliac.



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.

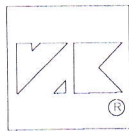
Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste :

- 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 "curti constructii"
- 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 unitatilor teritoriale de referinta , care se dezvolta in aceasta zona, asigurarea fluentei si sigurantei circulatiei, 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 URBANPROIECT Bucuresti , in anul 1995
- " Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995
- ridicarea topografica a zonei, pusa la dispozitia proiectantului general de catre beneficiarul prezentei lucrari
- documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (PUZ "Zona Stadionului " Targu Secuiesc, PUZ " Zona TELEK"- Turia, PUZ 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, 2001

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla situata in partea de sud – est a Municipiului Sfantu Gheorghe, in apropierea luncii Raului Olt, in prelungirea strazii Tigaretei si adiacent la strada Cezar Bolliac (DN13E).

Zona este traversata actualmente de prelungirea strazii Tigaretei si de strada Cezar Bolliac(DN13E).

2.2. Analiza situatiei existente

2.2.1. Aspecte generale

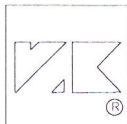
Zona studiata se afla pe terasa raului Olt , fiind o zona plata , de tip " campie".

Zona se afla la altitudinea medie de 518-520 m, deasupra nivelului Marii Negre.

Terenul studiat in prezentul Plan Urbanistic Zonal se afla Bazinul Hidrografic al Raului Olt, pe cursul Raului Olt, la cca. 100,00 m de acesta.

Pozitionarea terenului pe orizontala si verticala fata de Raul Olt este:

- albia Raului Olt este la cota de +515,00m.
- in aceasta zona a Raului Olt au fost facute lucrari de indiguire, respectiv de protectie a vecinatatilor, in partea de est a terenului fiind digul Raului Olt ce are o cota de +523,00m deasupra nivelului Marii Negre.
- cota ternului ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla la cca
- +518 - +520.00m, adica cu cca. +3,00 - +7,00m deasupra cotei albiei Raului Olt, iar fata de digul de protectie la +5,00 - +3,00m.
- avand in vedere datele statistice existente privind cresterea nivelului apelor Raului Olt, consideram ca prin diferenta de 3,00 – 7,00m, dintre terenul studiat si albia Raului Olt si prezenta digului de protecție, nu exista riscuri deosebite pentru viitoarele constructii ce vor fi amplasate pe terenul studiat.



2.2.2. Analiza geotehnica

Zona se prezinta ca o suprafata cu o panta domoala orientata in directia sud. 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.

Zona se afla din punct de vedere seismic, in zona "D".

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

2.2.3. Caile de comunicatie

Zona studiata este delimitata si deservita de strazile amenajate str. Tigaretei si strada Cezar Bolliac (DN13E), si prelungirea strazii Tigaretei, neamenajata.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

Zona care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal este partial construita, majoritatea terenurilor fiind insa libere de constructii.

Constructiile existente pe amplasamentul studiat sunt case de locuit, avand regim de inaltime parter sau P+1, blocuri de locuinte (P+4).

In zona exista si cateva constructii cu destinatie de prestari de servicii, comert si Jandarmeria Gheorghe Doja.

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentare cu apa rece

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

- retea publica de aductiune apa potabila azbo cu diametrul de 400mm, intangibila
- retea publica de distributie apa potabila din PE cu diametrul de 160mm

2.2.5.2. Canalizare menajera

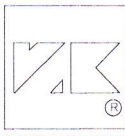
In zona studiata exista retele de canalizare menajera si anume:

- retea publica de canalizare menajera din beton cu diametrul de 1000mm

2.2.5.3. Canalizare pluviala

In zona studiata exista retele de canalizare pluviala si anume:

- retea publica de canalizare pluviala din beton cu diametrul de 2000mm, 1500mm



2.2.5.4. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista retea electrica.

2.2.5.5. Alimentarea cu energie termica

In zona studiata exista retea de gaz metan (conducta de joasa presiune Distrigaz OL D=10", conducta Transgaz D=16")

2.2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele :

- zona studiata se afla partial in extravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe, zona de sud-est a localitatii, in apropierea unei zone de locuinte, comert si prestari servicii.
- in conformitate cu strategia de dezvoltare a Municipiului Sfantu Gheorghe, prin propunerile din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L. si prin certificatul de urbanism s-a stipulat ca respectiva zona studiata va fi rezervata dezvoltarilor inerente ale municipiului, prin crearea unor zone functionale de locuinte, prestari servicii, comert, mica industrie nepoluanta, spatii verzi si agrement.
- terenurile sunt in majoritate neconstruite, cele din extravilan fiind utilizate actualmente ca terenuri agricole, deci 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 specifice urbane, amenajate.
- nu exista parcelari in baza unor planuri urbanistice, modul de delimitare a terenurilor fiind rezultanta aplicarii de catre administratia locala a Legii fondului funciar 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 crea probleme deosebite in redistribuirea proprietatilor, ele avand latimi corespunzatoare.
- intersectiile intre drumurile existente sunt neamenajate

2.2.7. Necesitati si optiuni

Conform temei de proiectare intocmite de proiectant impreuna cu initiatorii lucrarii, rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii 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 improprietarite in baza Legii nr.18/91 a fondului funciar, care intentioneaza sa construiasca.

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 scoaterea din circuitul agricol a terenului in cauza
- se va crea a retea de circulatie fluenta alcatuita din strazi colectoare si respectiv strazi de deservire locala, avand latimi minime normate, astfel incat sa se asigure circulatia autovehiculelor si a pietonilor corect, fara a se afecta insa decat ca "minim necesar" terenurile aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice din zona
- se vor crea subzone functionale de locuinte joase, locuinte colective, comert, prestari servicii, mica industrie nepoluanta, spatii verzi si agrement
- se vor crea zone verzi de tip urban in mod suficient
- 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 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. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTII, REGLEMENTARI

3.1. Elemente de tema

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. 5 din 13.05.2010, aprobat cu Hotararea nr. 141/2010 a Consiliului Local al Municipiului 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

3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

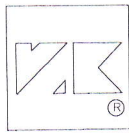
Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- zonificarea functionala a terenului aferent PUZ
- 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 , 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

Reteaua majora de circulatie se structureaza pe circulatii majore si respectiv strazi de tip alei carosabile. Toate prospectele de strazi sunt prevazute cu fasii de zona verde, pe care sa se planteze plantatie de aliniament.

Pentru realizarea premiselor mentionate mai sus , coroborate cu datele temei de proiectare, se propune realizarea urmatoarelor zona functionale, definite dupa cum urmeaza:

- zona functionala de locuinte joase " L"
- zona functionala de locuinte joase, locuinte colective, comert si prestari servicii "LCS"
- zona functionala de comert, prestari servicii si mica industrie nepoluanta "CSI"
- zona functionala de spatii verzi si agrement "V"



ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE

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

- **loturi construibile de cca. 250,0 - 1200,0mp** , pentru realizarea de locuinte joase.
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea loturilor
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate urban**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
- **retele tehnico-edilitare aferente**

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE, LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI PRESTARI SERVICII

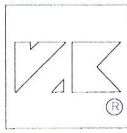
(notate pe plansa de reglementari cu "LCS") cuprinzand :

- **loturi construibile de cca. 250,0 – 11.000,0mp**, pentru realizarea de locuinte joase, locuinte colective, comert si prestari servicii. Asa cum se specifica si in titlul generic al zonei, functiunile, altele decat cea de locuit, se vor realiza in asa fel, incat sa nu perturbe functiunea dominanta a unitatilor teritoriale de referinta, cea de locuit.
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea loturilor
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
- **retele tehnico-edilitare aferente**

ZONA FUNCTIONALA DE COMERT, PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE NEPOLUANTA

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

- **loturi construibile de cca. 10000 – 22000mp**, pentru realizarea de unitati pentru comert, prestari servicii si mica industrie nepoluanta
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea parcelelor, parcaje aferente
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate urban**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor



- retele tehnico-edilitare aferente

ZONA FUNCTIONALA DE SPATII VERZI SI AGREMENT

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

- **loturi construibile de cca. 5500 – 10000mp**, pentru realizarea de unitati agrement
- **strazi si alei carosabile**
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate urban**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
- **retele tehnico-edilitare aferente**

3.3. Organizarea circulatiei

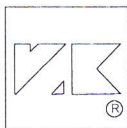
3.3.1. Caile de circulatie

Reteaua de circulatie a zonei studiate s-a proiectat tanand cont de:

- determinantele rezultate datorita strazilor existente in vecinatate,
- prevederile Planului Urbanistic General si de proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", proiectant S.C."V&k" S.R.L. privind reseaua majora de circulatie in localitatea Sfantu Gheorghe
- modul de lotizare a terenurilor prin aplicarea Legii Fondului Funciar,
- constructiile existente in zona (afectare minima posibila a cladirilor existente).

Proiectarea drumurilor s-a facut cu respectarea Legii nr.13/74 si a Legii nr.43/75, precum si a noilor normative :

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru 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
- strazi de categoria a II-a, cu 4 benzi de circulatie

Strazile propuse vor avea urmatoarele profile transversale:

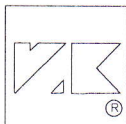
- strada de categoria a III-a, profil A1-A1 : latime transversala totala 9,0m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 6,0m, zona verde de o parte si de cealalta a carosabilului de 0,5m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,0m latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.

- strada de categoria a III-a, profil A2-A2, A3-A3, A4-A4 : latime transversala totala 9,0m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 6,0m, zona verde de o parte si de cealalta a carosabilului de 0,5m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,0m latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.

- strada de categoria a III-a, profil B1-B1 : latime transversala totala 10,0m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 6,0m, zona verde de o parte si de cealalta a carosabilului de 1,0m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,0m latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.

- strada de categoria a III-a, profil B2-B2 : latime transversala totala 10,0m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 6,0m, zona verde de o parte si de cealalta a carosabilului de 1,0m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,0m latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.

- strada de categoria a III-a, profil C1-C1 (drum national DN 13E, in intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe) : latime transversala totala 13,0m, 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 1,5m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,5m latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.



- strada de categoria a III-a, profil C2-C2: latime transversala totala 13,0m, 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 1,5m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,5m latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.

- strada de categoria a II-a, profil D-D : latime transversala totala 27,5,0m, cuprinzand partea carosabila pentru 4 benzi de circulatie cu latime totala de 14m, cele doua benzi pe sens fiind separate de o zona verde de 3,0m latime, in care se va amplasa conducta de colectare a apelor meteoice si pluviale, iar de o parte si de cealalta a carosabilului zona verde este de 1,5m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, piste de biciclisti pe ambele parti de 1,5m latime si trotuare pe ambele parti ale arterei avand 2,25m latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.

3.3.2. 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 acesteia deasupra cotei axului strazii adiacente parcelei cu cel putin 0,50m.

3.4. Zonificarea teritoriului

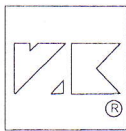
Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal se zonifica in:

- 8 unitati teritoriale de referinta de tip "L"- zona de locuinte joase

- 8 unitati teritoriale de referinta de tip "LCS" - zona de locuinte joase, locuinte colective, comert si prestari servicii

- 1 unitate teritoriala de referinta de tip "CSI" - zona de comert, prestari servicii si mica industrie nepoluanta

- 3 unitati teritoriale de referinta de tip "V" - zona de spatii verzi si agrement



3.5. Regim juridic, circulatia terenurilor

Teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal este de 304.085,67 mp, zona studiata in sa, pentru a se analiza impactul intr-un context mai larg, este de 426.651,06 mp.

3.6. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime a zonei este maxim P+3 pentru functiunile ce cuprind locuinte colective, comert, prestari servicii si mica industrie nepoluanta, P+2 pentru zonele destinate locuintelor joase si P pentru zonele de spatii verzi si agrement.

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

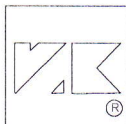
Regimul de aliniere stabilit prin **"limita zonei de construire"**(limita edificabilului) **indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.**

3.8. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial in scris pe plansa "Reglementari propuse, zonificare, circulatii" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului $CUT = 1,36$ si procentul de ocupare al terenului $POT = 40 \%$, indici globali la nivel de PUZ.

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

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



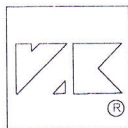
Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.

Bilantul teritorial al zonei se prezinta astfel :

Suprafata de teren aferenta zonei studiate	426.651,06 mp	
Suprafata de teren aferenta PUZ	304.085,67 mp	
Suprafata drumuri de deservire publica	54.035,46 mp	
Suprafata zona locuinte joase, locuinte colective, comert, prestarii servicii, mica industrie nepoluanta, spatii verzi si agrment	250.050,21 mp	100%
Suprafata zona locuinte joase	116.335,31 mp	
Suprafata zona locuinte joase, comert si prestari servicii	34.726,00 mp	
Suprafata zona locuinte colective, comert si prestari servicii	41.513,75 mp	
Suprafata comert, prestari servicii si mica industrie nepoluanta	23.439,99 mp	
Suprafata comert si prestari servicii	10.407,09 mp	
Suprafata zona spatii verzi si agrement	23.628,07 mp	
Suprafata alei interioare, platforme	50.696,60 mp	20%
Suprafata spatii verzi	97.526,58 mp	41%
Suprafata construita maxima	101.827,03 mp	40%
Suprafata desfasurata maxima	341.265,68 mp	
Procent global de ocupare al terenului POT	40 %	
Coeficient global de utilizare al terenului CUT	1,36	

Indicii urbanistici caracteristici unitatii teritoriale de referinta se prezinta astfel:

	POT	CUT
zona functionala de locuinte joase	35 %	1,05
suprafata zonei functionale de locuinte joase, comert si prestari servicii	40 %	1,2
suprafata zonei functionale de locuinte colective, comert si prestari servicii	50-60 %	2-2,4
suprafata zonei functionale de comert, prestari servicii si mica industrie nepoluanta	60 %	2,4
suprafata zonei functionale de comert si prestari servicii	60 %	2,4
zona functionala de spatii verzi si agrement	10 %	0,1



3.9. Echiparea tehnico-edilitara

Toate rețelele tehnico edilitare ale zonei sunt proiectate pe trasee situate numai pe terenuri ale domeniului public al Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe. Retelele tehnico-edilitare pe strazile de categoria a III-a si a II-a, se vor amplasa in principal in zona de spatiu verde adiacenta aleii carosabile proiectate.

Pentru asigurarea unei functionalitati corecte a loturilor construibile propuse, pentru a se elimina eventualele servituti de amplasare care rezida din existenta unor rețele de instalatii pe amplasament sunt necesare lucrari de deviere a unor trasee existente, situatia existenta si propusa fiind exemplificata in plansa I-03 "Retele tehnico-edilitare, situatie existenta si propusa".

3.9.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece se va asigura prin bransamente la rețeaua publica de distributie apa rece existenta, pe strazile Tigaretei si Cezar Bolliac, pe strazile pe care nu exista rețea de distributie apa rece fiind propusa extinderea rețelei conform plansei I-03 "Retele tehnico-edilitare, situatie existenta si propusa".

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

a) Necesarul de apa pentru locuinte joase:
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

- la un numar de 191 locuinte joase estimate si un numar de 764 persoane, avem:

$Q_{med\ zi} = 129,88\ m^3/zi$, din care apa calda = $38,96\ m^3/zi$

$Q_{max\ zi} = 1,15 \times Q_{med\ zi} = 1,15 \times 129,88 = 149,36\ m^3/zi$, din care apa calda = $44,81\ m^3/zi$
 $k_{zi} = 1,15$

$Q_{max\ orar} = 2 \times Q_{max\ zi} / 19\ ore/zi = (2 \times 149,36) : 19 = 15,72\ m^3/h$ (4,37 l/sec), din care
apa calda = $4,71\ m^3/h$ (1,31/s) $k_o = 2$

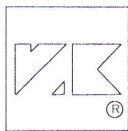
b) Necesarul de apa pentru locuinte colective:
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

- la un numar de 620 de locuinte estimate si un numar de 1860 persoane, avem:

$Q_{med\ zi} = 316,2\ m^3/zi$, din care apa calda = $94,86\ m^3/zi$

$Q_{max\ zi} = 1,15 \times Q_{med\ zi} = 1,15 \times 316,2 = 363,63\ m^3/zi$, din care apa calda = $109,09\ m^3/zi$
 $k_{zi} = 1,15$

$Q_{max\ orar} = 2 \times Q_{max\ zi} / 19\ ore/zi = (2 \times 363,63) : 19 = 38,27\ m^3/h$ (10,63 l/sec), din care
apa calda = $11,48\ m^3/h$ (3,19/s) $k_o = 2$



c) Necesarul de apa pentru comert, prestari servicii si mica industrie nepoluanta:
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

$$Q_{med\ zi} = 38,3\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 44,04\ m^3/zi \quad k_{zi} = 1,15$$

$$Q_{max\ orar} = (2 \times 44,04)/16ore = 5,51\ m^3/h\ (1,53\ l/sec) \quad k_o = 2$$

d) Debitul total de apa rece necesar (a + b + c)
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

$$Q_{med\ zi} = 129,88 + 316,2 + 38,3 = 484,38\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 149,36 + 363,63 + 44,04 = 557,03\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ orar} = 15,72 + 38,27 + 5,51 = 59,5\ m^3/h\ (16,53\ l/s)$$

3.9.2. Instalatii de stins incendiu

Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la retelele 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.

3.9.2. Canalizarea

Canalizare menajera se va face prin racordul constructiilor la conducta de canalizare menajera existenta $D=1000mm$ pe starda Tigaretei si strada Cezar Bolliac, pentru constructiile ce nu dispun de canalizare menajera fiind propusa extinderea retelei conform plansei I-03 "Rețele tehnico-edilitare, situatie existenta si propusa".

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

a) Debit canalizare menajera pentru locuinte joase:
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

$$Q_{med\ zi} = 116,89\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 119,47\ m^3/zi$$

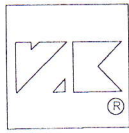
$$Q_{max\ orar} = 12,56\ m^3/h\ (3,48\ l/s)$$

b) Debit canalizare menajera pentru locuinte colective:
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

$$Q_{med\ zi} = 284,58\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 298,89\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ orar} = 31,44\ m^3/h\ (8,73\ l/s)$$



c) Debit canalizare menajera pentru comert, prestari servicii si mica industrie nepoluanta:
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

$$Q_{med\ zi} = 34,47\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 35,19\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ orar} = 4,38\ m^3/h\ (1,21\ l/sec)$$

d) Debit total canalizare menajera (a + b + c):
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

$$Q_{med\ zi} = 116,89 + 284,58 + 34,47 = 435,94\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 119,47 + 298,89 + 35,19 = 453,55\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ orar} = 12,56 + 31,44 + 4,38 = 48,38\ m^3/zi\ (13,43\ l/s)$$

3.9.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice din zona studiata se vor colecta prin guri de scurgere si canale colectoare pentru trafic greu, amplasate sub drumurile de categoria a III-a si a II-a, prin extinderea retelei de canalizare pluviala existenta in zona.

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

a) Debit canalizare pluviala pentru locuinte joase:
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

$$Q_{pl\ locuinte\ joase} = 639,82\ l/s$$

b) Debit canalizare pluviala pentru locuinte colective:
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

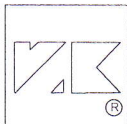
$$Q_{pl\ locuinte\ colective} = 188,68\ l/s$$

c) Debit canalizare pluviala pentru comert, prestari servicii si mica industrie nepoluanta:
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

$$Q_{pl\ CSI} = 538,9\ l/s$$

d) Debit total canalizare pluviala (a + b + c):
(defalcat pe zone in "Breviarul de calcul")

$$Q_{pl} = 639,82 + 188,68 + 538,90 = 1367,40\ m^3/zi$$



3.9.3. Alimentare cu caldura

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

3.9.4. 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.

3.9.5. Alimentare cu gaze

In zona exista retele de distributie gaz metan de presiune redusa, la care se vor bransa posibili consumatori.

3.9.6. Telecomunicatii

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

3.10. Obiective de utilitate publica

3.10.1. Obiectivele de utilitate publica sunt :

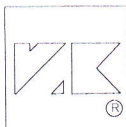
- drumurile si aleile carosabile care deservesc zonele functionale propuse

3.10.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului aferent Planului Urbanistic Zonal este de 304.085,67 mp, se defalca pe tipuri de proprietate dupa cum urmeaza

- terenuri in proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe (strazi si alei carosabile : 54.035,46 mp

- terenuri in domeniul privat al unor persoane fizice sau juridice: 250.050,21 mp



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

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

3.10.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri in domeniul public, avand in vedere necesitatea realizarii drumurilor, strazilor si aleilor propuse, respectiv a 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, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.

4. CONCLUZII

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul aferent PUZ ", care se utilizeaza in asa 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



mai 2011



S/C. GEMINEX S.R.L.
520068 Sf. Gheorghe
str. Infratirii 2/1/A/20
tel/fax: 0267-310 232, mobil: 0745 - 046895
C.U.I.: RO 9484850
Nr. Reg. Com.: J14/176/1997

Denumire proiect: AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR
PENTRU "PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA
OLTULUI SUD - EST", SF. GHEORGHE,
JUD. COVASNA

Redactat dupa
Plan de situatie

geol. Fekete
Tibor

scara
1 : 10000

data:
sept., 2011

LOCALIZAREA ZONEI
STUDIATE IN P.U.Z.



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

Biroul Administrație Locală
Nr. 56.280/2011.

MINUTĂ

În conformitate cu prevederile art. 6 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrație publică, s-a adus la cunoștință publică prin mass-media locală Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "LUNCA OLTULUI SUD-EST" din Sfântu Gheorghe având ca inițiator primarul municipiului Sfântu Gheorghe, dl. Antal Árpád András.

Pe marginea proiectului de hotărâre publicat prin respectarea procedurilor de rigoare prevăzute de legislația în materie, nu s-au depus propuneri, sugestii, opinii nici din partea cetățenilor, nici din partea organizațiilor neguvernamentale.

Ca urmare nu s-a organizat dezbatere publică în acest sens, astfel Proiectul de hotărâre va fi prezentat de către inițiator în varianta propusă Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe.

Fülöp – Fuer Zelinda
persoana desemnată ptr. aplicarea Legii nr. 52/2003

