

Denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL “ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII CAMPUL FRUMOS”</b>
Amplasament	DN 13E, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	<b>PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE</b>
Proiectant general	S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	68759/2024 1620/2024
Faza	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Volumul	<b>PREVEDERI GENERALE</b>

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

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

5 iunie 2025



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

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

**ARHITECTURA**

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

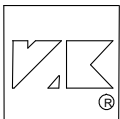
**INSTALATII**

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

**DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE**

dipl.ing. Radnoti Attila

5 iunie 2025



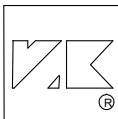
## CUPRINS

### 1. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare generala a proiectului – proiectanti
- Cuprins
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 37755, nr. cad. 37755, S=16.900mp
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 38262, nr. cad. 38262, S=60.000mp
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 38266, nr. cad. 38266, S=61.000mp
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 41871, nr. cad. 41871, S=34.300mp
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 42080, nr. cad. 42080, S=38.600mp
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 38841, nr. cad. 38841, S=8.025mp – drum proprietate publica a Municipiului Sfantu Gheorghe
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 38773, nr. cad. 38773, S=2.795mp – drum proprietate publica a Municipiului Sfantu Gheorghe
- Certificat de urbanism nr. 563 din 03.12.2024 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe

#### **AVIZE conform Certificat de urbanism nr. 563 din 03.12.24**

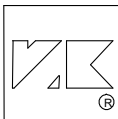
- Aviz nr. 1289 din 12.02.2025 emis de catre Operator Regional Judetul Covasna – Gospodarie Comunale S.A. Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 7060250200328 din 14.02.2025 emis de SDEE Transilvania Sud – Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Covasna – Birou Acces Retea
- Aviz nr. 65165/320762262 din 21.02.2025 emis de catre Distrigaz Sud Retele – Directia Operationala Departament Mentenanta Specializata
- Aviz nr. 17353 din 06.08.2025 emis de catre Serviciul de Telecomunicatii Speciale – Unitatea Militara 0500 Bucuresti
- Aviz nr. DT.2564 din 18.03.2025 emis de catre Ministerul Apararii Nationale – Statul Major al Apararii Bucuresti



- Adresa nr. 312/SL din 21.02.2025 emisa de catre Administratia Bazinala de Apa Olt – Sistemul de Gospodarire a Apelor Covasna
- Aviz nr. 485.326 din 16.06.2025 emis de catre Inspectoratul de Politie Judetean Covasna – Serviciul Rutier
- Adresa nr. 4263 din 12.06.2025 emisa de catre Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale - Directia pentru Agricultura Judeteana Covasna
- Aviz Ministerului Agriculturii nr. 48 din 25.07.2022 - Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe
- Notificare Asistenta de specialitate Sanatate Publica nr. 3492/3266 din 19.06.2025
- Punct de vedere nr. 2430244 din 20.06.2025 emis de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Mihai Viteazul” al Judetului Covasna
- Decizie Mediu Nr.60 din 11.07.2025, emis de catre Ministerul Mediului Apelor si Padurilor
- Aviz ANIF Nr. 38 din 30.06.2025 , emis de catre Ministerul Agriculturii Si Dezvoltarii Rurale Agentia Nationala de Inbunatatiri Funcuare
- Aviz Directia pentru Cultura – Comunicare Nr. 1851 din 30.06.2025, emis de catre Directia Judeteana pentru Cultura Covasna – pe baza Punct de vedere Muzeu National Secuiesc + adresa Muzeu National Secuiesc Nr.784/26.06.2025 catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 104/Z/18.07.2025 emis de Ministerul Culturii-Directia Judeteana pentru Cultura Covasna
- Aviz Comisia de Circulatie Nr. 39461 din 27.06.2025, din cadrul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe, Directia de Gospodarire Comunala, Comisia de Circulatie
- Aviz nr.4 din 18.07.2025 Arhitect Sef din cadrul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz nr.16 din 23.07.2025 Arhitect Sef din cadrul Consiliului Judetean Covasna

#### **STUDII DE SPECIALITATE**

- Documentatie tehnica – Ridicare topografica- Proces verbal de Receptie Nr. 288/2025 – intocmita de Ing. Vegh Zoltan
- Extras de plan cadastral pentru teren inscris in cartea funciara pentru informare nr. 38841, nr. cad. 38841, S=8.025mp – drum proprietate publica a Municipiului



- Sfantu Gheorghe, eliberat de OCPI Covasna, inclusiv tabel coordonate stereo 70 conform documentatie cadastrala**
- **Extras de plan cadastral pentru teren inscris in cartea funciara pentru informare nr. 38773, nr. cad. 38773, S=2.795mp – drum proprietate publica a Municipiului Sfantu Gheorghe, eliberat de OCPI Covasna, inclusiv tabel coordonate stereo 70 conform documentatie cadastrala**
  - **Documentatie tehnica – Ridicare topografica- Proces verbal de Receptie Nr. 880/2019 – intocmita de Ing. Vegh Zoltan**
  - **Aviz geotehnic preliminar Nr. 1329/2025 intocmit de “Geminex” SRL - ing. Fekete Tibor**
  - **Studiu Pedologic si Agrochimic pentru incadrarea terenului in clasele de calitate Nr. 83 din 04.02.2025, intocmit de Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice Brasov , executant ing. George Zagreanu**
  - **Breviar de calcul Instalatii apa-canal, Proiectant instalatii: Termoconsult SRL, ing. Stefan Grama**
- REGLEMENTARI URBANISTICE**
- **PLAN URBANISTIC ZONAL “ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII CAMPUL FRUMOS” - PREVEDERI GENERALE**
  - **PLAN URBANISTIC ZONAL “ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII CAMPUL FRUMOS” – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

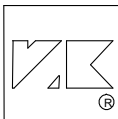


## 2. PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in zona, scara 1: 10000	A – 00
2.	Analiza situatiei existente, scara 1:1000	A – 01
3.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1:1000	A – 02
4.	Rețele tehnico-edilitare – situatia existenta si propusa, scara 1:1000	I – 03
5.	Proprietatea asupra terenurilor, scara 1:1000	A – 04

dipl. arh. Vivianne Gheorghiu  
(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

5 iunie 2025



## **PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA CAMPUL FRUMOS"** **- PREVEDERI GENERALE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII CAMPUL FRUMOS"
Amplasament	DN 13E, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. Sfantu Gheorghe
Data elaborării	decembrie 2024 – iunie 2025

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul lucrării PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII CAMPUL FRUMOS", amplasat in municipiul Sfantu Gheorghe, in apropierea Trupului A8 Campul Frumos, DN 13E, consta in elaborarea reglementarilor urbanistice pentru zona ce se propune a se reglementa, pentru a extinde parcul industrial existent la Nord.

Terenul se afla in extravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe.

Prin prezentul Plan Urbansitic Zonal se propune functionalizarea pentru parc industrial - zona mixta: unitati de servicii, industrie si depozitare , birouri.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale subzonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale subzonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele viitoarelor constructii din aceasta zona, urmarindu-se rezolvarea optima a functionalizarii in fapt a unei zone extravilane, in zona



functionala pentru parc industrial - zona mixta: unitati de servicii, industrie si depozitare, birouri, avand in vedere interesul realizarii unor investitii de anvergura pe aceste parcele.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- Aprofundarea/ detalierea 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)
- detalierea specifica a destinatiei prevazute in PUZ, functionalizarea zonei si organizarea din punct de vedere a cailor de comunicatii si retelelor tehnico-edilitare.
- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent
- rezolvarea problematiei de trafic, modernizare si propuneri cai de comunicatie rutiera
- rezolvarea dotarii corespunzatoare din punctul de vedere al asigurarii retelelor tehnico-edilitare

Enumeram reglementarile obligatorii sau dotari de interes public necesar a fi avute in vedere:

- Detalierea/ specificarea concreta a functiunii terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal
- Se va analiza si detalia circulatia carosabila si rezolvarea acesteia tinand cont de dotarile propuse
- Se va stabili "edificabilul" posibil ale constructiilor propuse, respectiv aliniamentele obligatorii dupa caz
- Se va solutiona, tinand cont de conditiile tipurilor de proprietati, realizarea acceselor si parcajelor
- Se va stabili suprafata minima de spatii verzi conform legislatiei in vigoare
- Se va analiza situatia tuturor proprietatilor din zona prin prisma circulatiei terenurilor
- Pentru "Zona functionala mixta - industrie, servicii si birouri" :  $POT_{maxim} = 60\%$ ,  $CUT_{maxim} = 1,8$ , regim de inaltime S+P+3
- Se va tine cont de potentialele investitii propuse
- Se va reglementa regimul de inaltime





### **1.3. Surse documentare - baza topografica**

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

- "Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe" proiect elaborat de S.C. URBANPORIECT S.R.L.
- Plan Urbanistic Zonal "ZONA CAMPUL FRUMOS EST", pr.nr.1159/1999, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, aprobat cu H.C.L. 86/2000
- Plan Urbanistic Zonal "PARC INDUSTRIAL MIXT" - proiect nr. 78/2009 intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 252/2009
- Plan Urbanistic Zonal "PARC INDUSTRIAL MIXT II" - proiect nr. 321/2012, intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 168/2017
- Plan Urbanistic Zonal "ZONA CAMPUL FRUMOS"- pr.nr.1528/2018, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, aprobat cu H.C.L. 190/2020
- Ridicarea topografica a zonei
- Aviz geotehnic preliminar intocmit de "Geminex" S.R.L.
- Certificat de urbanism nr. 563 din 03.12.2024 emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general ( Planuri Urbanistice Zonale realizate in judetul Covasna, Brasov, Bucuresti, judetul Ilfov, Galati, Braila, Iasi, Oradea, Timisoara, Arad etc. etc.)
- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda si Germania
- Neufert- Bauentwurfstheorie, 2001

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

### **2.1. Evolutia zonei**

Terenul se afla in extravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe, in apropierea Unitatii Teritoriale de Referinta nr.49, la sud de Prcul Industrial Campul Frumos.

In zona Trupului A9 Campu Frmos au fost elaborate urmatoarele documentatii de urbanism:

- P.U.Z. ZONA CAMPUL FRUMOS EST, pr.nr.1159/1999, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, aprobat cu H.C.L. 86/2000
- P.U.Z. PARC INDUSTRIAL MIXT - proiect nr. 78/2009 intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 252/2009
- P.U.Z. PARC INDUSTRIAL MIXT II - proiect nr. 321/2012, intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 168/2017



- Plan Urbanistic Zonal "ZONA CAMPUL FRUMOS"- pr.nr.1528/2018, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, aprobat cu H.C.L. 190/2020

## **2.2. Incadrarea in localitate**

Amplasamentul obiectivului propus este situat in extravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe, pe partea dreapta a drumului national DN13E, directia Sfantu Gheorghe - Covasna.

Terenul se afla partial partea estica a Unitatii Teritoriale Administrative a Municipiului Sfantu Gheorghe, la sud de Trupul A8 Campul Frumos.

Terenul se invecineaza cu :

- La Nord – terenuri agricole aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice
- La Vest – drum de exploatare
- La Sud – terenuri agricole aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice
- La Est – drum de exploatare

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

### **2.3.1. Aspecte generale**

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

Zona se afla la altitudinea medie de 534 m, deasupra nivelului Marii Negre.

### **2.3.2. Analiza geotehnica**

Zona se prezinta ca o suprafata plana.

Teritoriul analizat face parte din Depresiunea Trei Scaune.

Datele analizei geotehnice se regasesc in avizul geotehnic preliminar anexat prezentei documentatii, intocmita de Geminex S.R.L.

## **2.4. Circulatia**

Zona este accesibila din Drumul National DN13E, respectiv din cele doua intersectii cu sens giratoriu existente, realizate confom Plan Urbanistic Zonal "ZONA CAMPUL FRUMOS"- pr.nr.1528/2018, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, aprobat cu H.C.L. 190/2020, respectiv din strazi de categoria a III-a din cadrul Trupului A8 Campu Frumos, ce duc spre drumurile de exploatare ce delimiteaza terenul pe laturile Est si Vest.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Pe terenul identificat mai sus nu exista constructii.

Din analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati rezulta urmatoarele:

- Zona studiata , in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe se afla in extravilan, dar este propus ca intravilan in proiect Actualizare



Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe, pr.nr. 1333/2008 elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, in curs de aprobare.

- Categoria de folosinta a terenurilor studiate este actualmente "teren arabil".
- Terenurile pe care se intocmeste prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt terenuri proprietate privata a unor persoane juridice. Nu exista parcelari in baza unor planuri urbanistice.
- Nu exista probleme majore care ar crea dificultati sau costuri ineficiente in cazul realizarii unor investitii pe aceste terenuri.

## **2.6. Echipare edilitara**

### **2.6.1. Alimentare cu apa**

In zona Trup A8 Campul Frumos exista conducte publice de distributie apa potabila, cu diametre de la Dn 32mm, Dn 40mm, Dn 110mm pana la Dn 160mm (PEID).

### **2.6.2. Canalizare menajera si pluviala**

In zona Trup A8 Campul Frumos exista retele de canalizare menajera cu diametru de Dn 250mm (PVC Ms) sau 200mm (B).

In zona Trup A8 Campul Frumos exista retele de canalizare pluviala cu diametru Dn 315mm (PVC Ms).

### **2.6.3 .Alimentare cu energie electrica**

In zona Trup A8 Campul Frumos exista doua linii electrice subterane de 20 kV si de 0,4 kV, si o linie electrica aeriana de 20kV.

Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTE 007/08/00 si legislatiei specifice in vigoare.

### **2.6.4. Alimentarea cu gaz**

In zona Trup A8 Campul Frumos exista retea de gaz metan cu diametru de 90mm, 63mm, respectiv OL 3"

Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTPEE-2008 si legislatiei specifice in vigoare.

### **2.6.5. Alimentarea cu caldura - vezi pct. 2.6.4.**



### **2.6.6. Telefonizare**

In zona Trup A8 Campul Frumos exista retea apartinand ORANGE Communications S.A.

In cazul in care constructiile propuse vor afecta traseul oricaror retele tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie si de siguranta, investitorii vor lua masurile necesare pentru protejare sau deviere, pentru a nu fi afectate.

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

Zona studiata este amplasata in apropierea zonei industriale si de servicii a municipiului Sfântu Gheorghe, Trup Campu Frumos.

Nu exista functiuni incompatibile in vecinatate.

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

Pe parcursul initierii, elaborarii si aprobarii Planului Urbansitic Zonal se fac toate procedurile de informare si consultare a populatiei conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, ce se aplica prin Regulamentul Local de consultare si informare a populatiei aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cat si a celorlaltor legi ce reglementeaza consultarea populatiei.

In cadrul prezentului proiect nu au fost semnalate optiuni ale populatiei, pana in momentul prezent.

In Planul Urbansitic Zonal s-a tinut cont de informatiile si punctele de vedere ale institutiilor publice abilitate, de la care s-au solicitat avizele stipulate in Certificatul de Urbansim.

### **2.9. Necesitati si optiuni**

Conform Temei de proiectare intocmite de proiectant impreuna cu beneficiariul lucrarii, rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal , avand in vedere interesul realizarii unor investitii de anvergura pe aceste parcele.

In baza Temei de proiectare si a prevederilor cuprinse in Regulamentul de urbanism, au rezultat urmatoarele determinante “reper” de dezvoltare a zonei:

- Funcțiunea Unitatii Teritoriale de Referinta nr. 49/7, va fi “Zona functionala mixta - industrie, servicii si birouri”
- Accesele se realizeaza din drumul national DN13E , respectiv prin cele doua sensuri giratorii existente. Pentru a ajunge laterenul studiat, se propune prelungirea strazilor de categoria a III-a existente in Parcul Industrial Campul Frumos.
- Se vor stabili regulile specifice de construire ( zonificare functionala, edificabil, zone de restrictie, etc.)



- Se va asigura numarul locurilor de parcare conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat cu Hotararea nr. 525/96, respectiv a cerintelor specifice de tema a investitiilor concrete propuse, pentru autovehicule.
- Se va asigura necesarul de spatii verzi , conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism nr. 525/96, pentru asigurarea de zone verzi de protectie dupa caz, aliniament si ambientare.
- Se vor delimita terenurile aflate in proprietate private sau publica, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat in domeniul public si invers.
- “Zona functionala mixta - industrie, servicii si birouri” UTR 49/7 “ISB”: POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,8, regim de inlatime S+P+3;
- Se vor reglementa, dupa caz, servituti ale terenurilor cuprinse in prezenta zona
- Se vor stabili principalele materiale de constructii care se vor utiliza
- Se vor stabili prospectele strazilor adiacente in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare
- Se vor permite functiuni complementare numai in masura in care acestea nu afecteaza zona functionala dominanta a zonei studiate si a zonelor invecinate
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Se va urmări crearea unui aspect arhitectural corespunzator
- 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. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pentru prezentul proiect s-au realizat urmatoarele studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Documentatie tehnica – Ridicare topografica intocmita de ing. Vegh Zoltan, vizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobilita Covasna, prin care s-au stabilit coordonatele stereo 70 ale terenului reglementat prin prezentul P.U.Z.
- Aviz geotehnic preliminar intocmit de S.C. “GEMINEX” S.R.L.
- Studiu pedologic si agrochimic pentru incadrarea terenului in clase de calitate intocmit de catre Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice Brasov



În urma acestor documentatii nu s-au identificat probleme ce ar putea periclita realizarea investitiilor din zona studiata.

### **3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General**

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

Trupul A8 Campu Frmos aflat la nord, a fost reglementat prin documentatii de urbanism, ce au refunctionalizat si extins intravilanul si anume:

- P.U.Z. ZONA CAMPUL FRUMOS EST, pr.nr.1159/1999, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, aprobat cu H.C.L. 86/2000
- P.U.Z. PARC INDUSTRIAL MIXT - proiect nr. 78/2009 intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 252/2009
- P.U.Z. PARC INDUSTRIAL MIXT II - proiect nr. 321/2012, intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat cu H.C.L. 168/2017
- Plan Urbanistic Zonal "ZONA CAMPUL FRUMOS"- pr.nr.1528/2018, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, aprobat cu H.C.L. 190/2020

Prin prezentul Plan Urbansitic Zonal se propune reglemnatrea zonei si organizarea din punct de vedere a cailor de comunicatii amplasamentul studiat.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale subzonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu initiatorul lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale subzonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele viitoarelor constructii din aceasta zona, urmarindu-se rezolvarea optima a refunctionalizarii si reorganizarii circulatiei, avand in vedere interesul realizarii unor investitii de anvergura pe aceste parcele.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiata se afla intr-o zona neconstruita a municipiului Sfântu Gheorghe.

Prin propunerile prezentei documentatii de urbansim, se va avea in vedere realizarea unui procent optim de spatii verzi, conform legislatiei in vigoare.

Conditile de construibilitate si de fundare sunt prezentate in studiul geotehnic ce face parte din prezenta documentatie.



### **3.4. Modernizarea circulatiei**

#### **3.4.1. Caile de circulatie**

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

- existenta Drumului National DN13E la nord si a celor 2 sensuri giratorii existente conform - Plan Urbanistic Zonal "ZONA CAMPUL FRUMOS"- pr.nr.1528/2018, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, aprobat cu H.C.L. 190/2020
- strazile amenajate existente din interiorul zonei Trup A8 Campul Frmos
- situatia topografica a terenului
- prevederile Planului Urbanistic General privind reseaua majora de circulatie in municipiul Sfantu Gheorghe
- asigurarea unui acces lesnicios si avand in vedere siguranta circulatiei in zona noua reglemenata

Proiectarea drumurilor s-a facut cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordinul nr. 827/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Norma din 1999 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 79/2001 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 413/2002 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 47/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Hotararea nr. 540/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 21/2005 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 10/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, si a tuturor modificarilor ulterioare, precum si a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 1294/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 1295/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 1296/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 49/1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- Decizia nr. 898/2010 Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010 cu toate reactualizarile ulterioare



- Ordinul nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice, cu toate actualizarile si modificările ulterioare.

Zona sistematizata cuprinde:

- profilul stradal "P3" – strada de categoria a III-a, 1 banda de circulatie pentru fiecare sens de mers cu latime 3,00 metri, zona verde pe ambele parti ale strazii de 0,50m latime, trotuar de 1,00m latime pe o parte si pe cealalta a drumului, preluat din Plan Urbanistic Zonal "ZONA CAMPUL FRUMOS"- pr.nr.1528/2018, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L, aprobat cu H.C.L. 190/2020

Accesul se va realiza prin prelungirea strazilor existente din Parcul Industrial Campul Frumos, respectiv prin modernizarea drumurilor de exploatare ce delimiteaza amplasamentul pe latura estica si latura vistica. Pentru aceesarea parcelelor propuse, s-au proiectat strazi de categoria a III-a si in interiorull noului Parc Industrial.

Numarul locurilor de parcare se va stabili exact la realizarea concreta a investitiilor, cu respectarea prevederilor din H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de urbanism.

### **3.4.2. Sistematizare verticala**

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal, planul cadastral 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 pluvial al zonei.

Solutiile vor tine cont de punctele de vedere ale autoritatilor locale de specialitate in domeniu (Gospodarie Comunale Sfantu Gheorghe, Agentia de Protectie a Mediului, etc.)

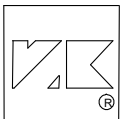
### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

#### **3.5.1. Elemente de tema**

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

- Precizarile de la pct. 2.9. din prezenta documentatie
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare





### 3.5.2. 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, respectiv zonei Unitatii Teritoriale de Referinta "UTR 49/7" "ISB" pentru functiunile stabilite
- Sistemizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces, de incinta, spatii de parcare.
- Stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu.
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului sau invers.
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula 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 local de urbanism" aferent PUZ.
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

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

• **ZONA FUNCTIONALA MIXTA – INDUSTRIE, SERVICII SI BIROURI, UTR nr.49/7**

(notata pe plansa de reglementari cu "ISB") cuprinzand:

- **Lot construibile de minim 2000mp**, pentru realizarea de spatii pentru industrie, servicii si birouri, cu functiunile complementare (anexe sociale aferente, zone tehnice, etc.)
- **Parcaje** in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, Anexa nr. 5, in functie de specificul activitatilor ce vor fi desfasurate
- **Semnalistica de reclama: turn publicitar, panouri publicitare, steaguri , etc.**
- **Alei carosabile si pietonale de incinta**
- **Strazi si alei carosabile modernizate** pentru accesibilitatea zonei functionale
- **Perdele verzi si spatii verzi amenajate urban, plantatii de aliniament**



- **Spatii verzi** de agrementare a zonei

- **Rețele tehnico-edilitare aferente (alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu gaz metan, energie electrica si telefonizare)**

### **3.5.3. Zonificarea teritoriului**

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se zonifica in 1 unitate teritoriala de referinta:

- **UTR 49/7:** Zona functionala mixta - industrie, servicii si birouri "ISB"

### **3.5.4. Regimul de inaltime**

Regimul maxim de inaltime a cladirilor propuse va fi de maxim S+P+3.

### **3.5.6. Regimul de aliniere a constructiilor**

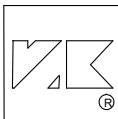
Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- profilul transversal al drumului la care se aliniaza parcela existente
- regimul de inaltime al constructiilor
- distante adecvate, de buna vecinatate fata de vecinatati
- zone de protectie a retelelor tehnico-edilitare din zona
- efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

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

### **3.5.7. Modul de utilizare a terenului.**

Bilantul teritorial in scris pe plansa "Reglementari, zonificarea teritoriului, circulatii" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului CUT si procentul de ocupare al terenului POT, indici la nivel de Unitate Teritoriala de Referinta.



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

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

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

Bilantul teritorial al zonei se prezinta astfel :

	EXISTENT		PROPUS	
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	531.000,00 mp	-	531.000,00 mp	-
Suprafata de teren aferenta P.U.Z.	213.522,00 mp	-	213.522,00 mp	-
Suprafata cai de comunicatie rutiera	2.722,00 mp	-	25.382,80 mp	-
Suprafata teren agricol extravilan	210.800,00 mp	-	-	-
Suprafata zona mixta – industrie, depozitare si functiuni complementare, servicii, birouri	-	-	188.139,20 mp	100%
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	37.627,84 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	-	-	37.627,84 mp	20%
Suprafata construita maxima	-	-	112.883,52 mp	60%
Suprafata desfasurata maxima:	-	-	338.650,56 mp	-
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim	-	-	-	60 %
Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. maxim	-	-	-	1,8
Regim de inaltime maxim	-	-	-	S+P+3

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona Trup A8 Campul Frumos dispune de toate retelele tehnico-edilitare.

Pentru realizarea investitiilor in Parcul Industrial propus, este necesara extinderea retelelor tehnico-edilitare pana la amplasamentul studiat.

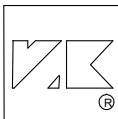
In cazul in care constructiile propuse vor afecta traseul retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie si de siguranta, investitorii vor lua masurile necesare pentru protejare sau deviere, pentru a nu fi afectate.

#### 3.6.1.1. Alimentarea cu apa menajera

In zona Trupului A8 Campul Frumos exista conducte publice de distributie apa potabila, cu diametre de la 32mm, 40mm 110mm pana la 160mm (PEID).

Pentru realizarea investitiilor in Parcul Industrial propus, este necesara extinderea conductelor publice de distributie apa potabila pana la amplasamentul studiat.

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



Necesarul de apa menajera este:

$$Q_{zimax} = 32,4 \text{ mc/zi; } 0,37500 \text{ l/s;}$$

$$Q_{zimed} = 24 \text{ mc/zi; } 0,27778 \text{ l/s;}$$

$$Q_{ormax} = 3,38 \text{ mc/h; } 0,93889 \text{ l/s;}$$

### 3.6.1.2. Instalatii de stins incendiu

Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la retelele publice 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.

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

### 3.6.2.1. Canalizarea menajera

In zona Trupului A8 Campul Frumos exista exista retele de canalizare menajera. Pentru realizarea investitiilor in Parcul Industrial propus, este necesara extinderea retelelor de canalizare menajera pana la amplasamentul studiat.

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

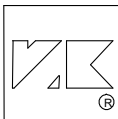
$$Q_{umax} = Q_{zimax} = 32,4 \text{ mc/zi; } (0,37500 \text{ l/s);}$$

$$Q_{umed} = Q_{zimed} = 24 \text{ mc/zi; } (0,27778 \text{ l/s);}$$

$$Q_{uHmax} = Q_{Hmax} = 3,38 \text{ mc/h; } (0,93889 \text{ l/s);}$$

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare vor fi evacuate prin curgere libera la caminele de canalizare ale retelei ce se va construi.

Se estimeaza ca indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere provenite de la noile obiective se vor incadra in HG 352/2005, respectiv NTPA 002/2002, considerand ca retelele de ape



uzate menajere ale intregului Parc Industrial Campu Frumos sunt racordate la canalizarea publica a localitatii Sfantu Gheorghe.

### 3.6.2.2. Canalizare pluviala

In zona Trupului A8 Campul Frumos exista exista retele de canalizare pluviala cu diametru 315mm (PVC Ms).

Conform "Breviar de calcul apa-canal", necesarul de apa pentru suprafata reglementata prin acest PUZ, in baza indicatorilor urbanistici propusi , rezulta peremptoriu ca reseaua de canalizare pluviala avand diametrul 315 mm este insuficienta pentru preluarea apelor meteoritice de la suprafetele de teren care fac obiectul prezentei documentatii urbanistice. Reteaua existenta evident subdimensionata , consideram ca nu are capacitate de preluare a apelor pluviale din Unitati Teritoriale de Referinta aferente PUZ-urilor anterioare, zone in care s-au realizat investitii in anii trecuti.

Pentru zona reglementata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, conform "Breviarului de calcul apa-canal", rezulta conform curbelor IDF transmise de Administratie Nationala de Meteorologie de la statia meteo Covasna ca baza a calculelor de specialitate :

Total debit ape pluvile  $Q_{max} = 1.715,82 + 642,72 = 2.358,54$  l/s.

Apa pluviala de pe acoperisuri, considerate apa conventional curate, va fi colectate partial prin intermediul unui sistem gravitational (burlane si jgheaburi), pana la nivelul solului, dupa care va fi preluata de reseaua de canalizare pluviala de incinta aferenta fiecarui investitor distinct ce se va construi.

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

In cazul in care :

a/ Se adopta solutia executarii unei zone comune de colectare a apelor pluviale, pentru evacuarea uni debit de 2.358,54 l/s este necesara o conducta de 2500 mm diametru.

In acest caz este necesara construirea unui bazin de retentie a apelor pluviale cu puturi drenante conectate la straturile de pietris la cotele ce rezulta din « Studiul geotehnic preliminar » aferent acestui PUZ-ului, dar ca o conditie sine qua non a Studiilor geotehnice aferente fiecarei investitii care se va realiza., Apa de ploaie colectata in bazin (bazine) de retentie pot fi utilizate pentru stropire spatii verzi dupa caz.

Calculul bazinului de retentie comun pentru intreaga zona reglementata prin prezentul PUZ :

$$V_{BR} = 1/2 \times t_R^2 / T_c * Q_{max} \times k_1$$

In care:

$V_{BR}$  - este volumul bazinului de retentie, in  $m^3$ ;

$T_R$  - este timpul de retentie; se recomanda minim 20 min;

$T_c$  - este timpul de concentrare (durata ploii de calcul) in sectiune, in minute;

$Q_{max}$  - este debitul maxim al ploii de calcul in sectiune, in l/s;



$K_1$  – este coeficientul de transformare a unitatilor de masura; are valoare 0,06;  
 $V_{BR} = 0,5 \times 20^2 / 20 \times 2.385,72 \times 0,06 = 14.152,32 \text{ m}^3$

b/ Solutia cea mai eficient si fezabila propusa este insa realizarea de “bazine de retentive ape pluviale” aferente fiecărei investitii/ fiecărui investitor. Conditiiile de colectare si deversare fiind cele precizate in paragrafele anterioare.

Apele pluviale de pe strazile propuse prin prezenta documentatie urbanistica vor fi preluate in canalizarea publica aferenta acestora si racordate la rețeaua de colectare ape meteorice existenta cu diametrul 315 mm.

### **3.6.3. Alimentare cu energie electrica**

In zona Trupului A8 Campul Frumos exista exista doua linii electrice subterane de 20 kV si de 0,4 kV, si o linie electrica aeriana dew 20kV, la care sunt racordate constructiile exsistente. Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTE 007/08/00 si legislatiei specifice in vigoare.

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza extinderea rețelei electrice .

Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui “Studiu de solutie “ de specialitate intocmit prin DEER Covasna.

Acest studiu va stabili si modul de amplasare a eventualelor posturi de transformare ale zonei, in conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal, cu respectarea indicatorilor urbanistici aferenti documentatiei de urbanism.

### **3.6.4. Alimentarea cu gaz**

In zona zona Trupului A8 Campul Frumos exista rețea de gaz metan cu diametru de 90mm, 63mm, respectiv OL 3”.

Pentru realizarea investitiilor in Parcul Industrial propus, este necesara extinderea rețelei de gaz metan pana la amplasamentul studiat.

Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTPEE-2008 si legislatiei specifice in vigoare.

Inalzirea cladirilor, respectiv prepararea apei calde se va face cu centrale termice proprii, functionand pe combustibil solid sau cu gaz metan, pentru varianta cu gaz metan fiind necesara extindrerea rețelei existente.

### **3.6.5. Alimentarea cu caldura - vezi pct. 3.6.4.**

### **3.6.6. Telefonizare**

In zona Trupului A8 Campul Frumos exista rețea apartinand ORANGE Romania Communications S.A.



Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la Orange Romania Communications S.A. sau alti furnizori de retele de telefonie.

### **3.7. Protectia mediului**

Toate dotarile care se vor face la functiunile preconizate vor indeplini conditiile de protectie a mediului (apa, aer, sol).

Constructiile propuse vor respecta normele de:

- insorire
  - izolare termica corespunzatoare pentru economie de combustibil
  - apele menajere vor respecta deversarea in reseaua publica cu indeplinirea indicatorilor NTPA-002-2002
  - apele pluviale vor fi colectate in regim separativ (acoperisuri, respectiv drumuri si platforme) si epurate pentru indeplinirea indicatorilor NTPA-001-2002
- Se vor amenaja spatii verzi de aliniament si ambientare.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

#### **3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt:**

- zona aferenta drumurilor de exploatare, strazilor de categoria a III-a din interiorul Trupului Campul Frmos A8.

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

Totalul teritoriului aferent zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 213.522,00 mp, se defalca pe tipuri de proprietate :

- Terenuri in domeniul privat al unor persoane fizice sau juridice
- Terenuri in domeniul public aflat in adminstrarea Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe

#### **3.8.3 Circulatia terenurilor**

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, respectiv a modernizarii/realizarii drumurilor de acces, impun treceri de terenuri:

- din domeniul privat al persoanelor juridice sau fizice in domeniul privat al Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe
- din domeniul privat al persoanelor juridice sau fizice in domeniul public al Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe.

Pentru modernizarea strazilor de acces Parc Industrial se propune:

- Realizare studiu de fezabilitate cu stabilirea cordiorului de expropriere necesar modernizarii strazilor de acces la Parcul Industrtial
- Realizare documentatie tennica pentru obtinere Autorizatie de construire si a proiectului tehnic de executie aferente modernizarii drumurilor de acces la Parcul Industrial

Operatiunile notariale presupun

- Intocmirea procedurilor legale pentru expropriere terenuri necesare modernizarii strazilor de acces la Parcul Industrial
- Intocmireaprocedurilor legale pentru transferarea terenurilor aferente strazior noi propuse din cadrul Parcului Industrial – din proproietate privata in proprietatea publica a Municipiului Sfantu Gheorghe

Totodata se impune:

- Folosirea serviciilor unor specialisti topografi, pentru intocmirea lucrarilor cadastrale/topografice de intabulare, dezmembrare, comasare dupa caz a parcelelor existente



- Serviciile unor specialisti in operarea in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.

#### **4. CONCLUZII**

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

Intocmit ,

Proiectant general

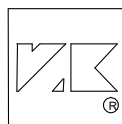
S.C."V&K®" S.R.L.

arh. Gheorghiu Vivianne

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

5 iunie 2025 / 21 iunie 2025





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: office@vksrl.ro

#### PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

După aprobarea fazei PUZ, beneficiarul va demara procedurile de realizare ale investițiilor propuse. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea Planului Urbanistic Zonal aprobat. Lucrările de construcții și instalații vor fi executate în baza autorizației/autorizațiilor de construire. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate în conformitate cu reglementările tehnice. În etapa de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintelui de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții. Pentru punerea în funcțiune vor fi obținute de către investitori toate autorizațiile necesare. Toate costurile legate de realizarea investiției (rețele edilitare,ș.a.) vor fi suportate de initiatori sau autoritatea publica locala, dupa caz. Pentru realizarea obiectivelor se propune eșalonarea în timp a lucrărilor.

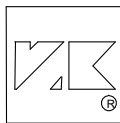
#### PLAN DE ACȚIUNE

pentru implementarea investitiilor propuse prin PLAN URBANISTIC ZONAL “ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII CAMPUL FRUMOS”,  
DN 13E , Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna  
Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI OBIECTIVE PRIVATE	DENUMIRE INVESTIȚII	IMPLEMENTARE INVESTIȚII Responsabil finanțare
1.	Vanzare./cumparare terenuri	Achizitionarea de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe a terenurilor reglementate prin Planul Urbanistic Zonal	Proprietari terenuri si Administratia locala
2.	Realizare retele edilitare	Extindere/realizare retele tehnico-edilitare (apa, canalizare, retele electrice, gaz metan, dupa caz)	Administratia locala
3.	Modernizare strazi pentru accesare Parc Industrial	- Realizare studiu de fezabilitate cu stabilirea cordiorului de expropriere necesar modernizarii strazilor de acces la Parcul Industrtial - Realizare documentatie tennica pentru obtinere Autorizatie de construire si a proiectului tehnic de executie aferente modernizarii drumurilor de acces la Parcul Industrial	Administratia locala
4.	Operatiuni notariale	- Intocmirea procedurilor legale pentru expropriere terenuri necesare modernizarii strazilor de acces la Parcul Industrial - Intocmireaprocedurilor legale pentru transferarea terenurilor aferente strazior noi propuse din cadrul Parcului Industrial – din proprietate privata in proprietatea publica a Municipiului Sfantu Gheorghe	Administratia locala
5.	Diagnostic arheologic	Efectuare diagnostic arheologic in zonele unde se vor realiza noi investitii, prin personal autorizat de catre Ministerul Culturii, cu avizarea de catre Directia Judeteana pentru Cultura Covasna – conform avizului nr. 104/Z/18.07.2025	Administratia locala

Beneficiar Plan Urbanistic Zonal

Intocmit,



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

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

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro

---

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

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