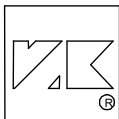


Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL "PANORAMA DN 13 E"
Amplasament	DN 13 E-Km 18, Municipiul Sfantu Gheorghe - Comuna Valcele, Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE SI PRIMARIA COMUNEI VALCELE
Initiator PUZ	"SITREB" S.A.
Proiectant general	S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1603/2023
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	<b>PREVEDERI GENERALE ( PUZ – functiune servicii, cazare, alimentatie publica si functiuni complementare)</b>

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

18 decembrie 2023



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

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE : dipl. arh. Vivianne Gheorghiu, Urbanist  
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 Racovita

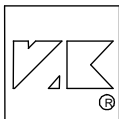
**INSTALATII**

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

**DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE**

dipl.ing. Radnoti Attila

18 decembrie 2023



## CUPRINS

### 1. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Cuprins
- Foaie de titlu
- Cuprins
- Certificat de inregistrare S.C. SITREB S.A.
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 23123 Sfantu Gheorghe, Nr. Cadastral-Nr. Topographic 23123, Suprafata 10.347mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 33914 Sfantu Gheorghe, Nr. Cadastral-Nr. Topografic 33194, Suprafata 2.289mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 41927 Sfantu Gheorghe, Nr. Cadastral-Nr. Topografic 41927, Suprafata 1.253mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 23904 Valcele, Nr. Cadastral-Nr. Topografic 23904, Suprafata 2.033mp
- Certificat de urbanism nr. 347 din 13.06.2023 emis de catre Consiliul Judetean Covasna
- Aviz de oportunitate nr. 16 din 18.07.2023 emis de Consiliul Judetean Covasna
- Adresa nr. 1628300 din 22.11.2023 emisa de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Mihai Viteazul" al judetului Covasna
- Aviz nr. 4 din 24.11.2023 emis de catre Arhitect Sef – Municipiul Sfantu Gheorghe
- Punct de vedere nr. 736/SL din 27.11.2023 emis de catre Sistemul de Gospodarire a Apelor Covasna
- Decizia nr. 68 din 18.12.2023 emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Covasna



- Aviz nr.29 din 20.12.2023 emis de catre Arhiect Sef – Consiliul Judetean Covasna
- Dovada plata taxa Registrul Urbanistilor din Romania
- Studiu geotehnic
- Documentatii topografice vizate OCPI Covasna intocmite de catre Euro-Topo S.R.L. (municipiul Sfantu Gheorghe si comuna Valcele)
- **PLAN URBANISTIC ZONAL “PANORAMA DN 13 E” PREVEDERI GENERALE**
- **PLAN URBANISTIC ZONAL “PANORAMA DN 13 E” REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



## 2. PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in "Plan Urbanistic General" inclusiv PUZ-uri aprobate municipiul Sfântu Gheorghe si "Plan Urbanistic General Comuna Valcele", scara 1:5000	A - 00/PUG
2.	Plan de incadrare in zona, scara 1:2000	A-00
3.	Analiza situatiei existente si disfunctionalitati , scara 1: 500	A – 01
4.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1: 500	A – 02
5.	Retele tehnico-edilitare instalatii sanitare, situatia existenta, scara 1: 500	I – 03/IS-EX
6.	Retele tehnico-edilitare instalatii sanitare, situatia propusa, scara 1: 500	I – 03/IS-PR
7.	Retele tehnico-edilitare instalatii electrice, situatia existenta si propusa, scara 1: 500	I – 03/IE
8.	Proprietatea asupra terenurilor, scara 1: 500	A – 04

Intocmit ,

arh. Monica Racovita

18 decembrie 2023



## MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL "PANORAMA DN 13E"
Amplasament	DN 13E-Km 18, Municipiul Sfantu Gheorghe - Comuna Valcele, Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori PUZ:	S.C. SITREB S.R.L.
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE, Str. Korosi Csoma Sandor nr. 24
Data elaborarii	iunie - octombrie 2023

#### 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Terenul pe care urmeaza a se intocmi o documentatie urbanistica are categoria de folosinta " curti constructii", "arabil", "faneata", intravilan.

Pe teren exista constructii, respectiv complex "Panorama" (spatii de cazare, alimentatie publica, evenimente) si constructii de locuinte.

Pe terenul identificat mai sus se propune reglementarea unei zone cu functiune pentru servicii, cazare, alimentatie publica si functiuni complementare.

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



- Terenul este in intravilan dar functiunea existenta ce nu mai satisface cerintele proprietarului
- Se doreste modificarea documentatiilor de urbanism aprobate si in vigoare
- Planul Urbanistic Zonal propus incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile "Temei de proiectare" intocmite cu initiatorul lucrarii, planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

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

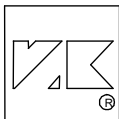
Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste :

- aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)
- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent
- rezolvarea problematii de trafic, modernizare drumuri-strazi
- rezolvarea dotarii corespunzatoare din punctul de vedere al asigurarii retelelor tehnico-edilitare
- 

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

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

- "Planul de amenajare al teritoriului judetului Covasna" , elaborat de S.C. "URBANPROIECT" S.A. Bucuresti , in anul 1995
- " Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995
- Propunerile initiale prin " Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."V&K®" S.R.L., proiect nr. 1333/2008
- Planul Urbanistic General Comuna Valcele, proiect 515/2014, proiectant BIA Florea Stela.



- Ridicarea topografica a zonei

- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (PUZ realizare Magazin Kaufland - Str. Lunca Oltului, Sfantu Gheorghe , PUZ realizare Stripmall - Str. Lunca Oltului Sfantu Gheorghe, PUZ "Zona Stadionului " Targu Secuiesc, PUZ " Zona TELEK"- Turia, PUZ Baraolt - Zona Lokodi - cuprinzand si o statie de benzina , PUZ Catrusa etc. Puz Zona Comerciala Bistrita , PUZ realizare Magazin dedeman - Brasov, PUZ realizare Magazin Selgros Cash & Carry - Soseaua Bucuresti-Ploiesti - Bucuresti, PUZ realizare Magazin Cash & Carry Selgros , Magazin Dedeman si Statie alimentare cu carburanti MOL - B-dul Timisoara - Bucuresti, PUZ Magazin Selgros Cash & Carry - Alba Iulia, PUZ Magazine Cash & Carry - Timisoara, Oradea, Cluj, Constanta, Galati, Braila etc.etc.)

- Anuarul statistic a judetului Covasna

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

- Neufert- Bauentwurflehre, 2001

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Prezenta documentatie tehnica cuprinde datele specifice aferente realizarii unei documentatii urbanistice in faza Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea si reglementarea functiunii si indicatorilor urbanistici existenti pe amplasamentul studiat aprobat prin Plan Urbanistic Zonal "DJ103-Km 9" in vigoare, respectiv "Plan Urbanistic Genreal" Comuna Valcele, beneficiar Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe si Primaria Comunei Valcele, initiator "SITREB" S.A.

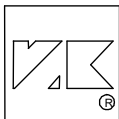
Dupa 1989, reglementarile urbanistice au fost stabilite in conformitate cu prevederile - " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995.

### 2.2. Incadrarea in localitate

**Amplasamentul zonei propuse** este situat in partea de Vest a localitatii Sfantu Gheorghe, respectiv partea de Est a Comunei Valcele, adiacent drumului national DN 13E.

Terenul se afla in intravilanul localitatii Sfantu Gheorghe, conform Planului Urbanistic Zonal "DJ103-Km 9", proiect 1176/AD1/1999, proiectant S.C. V&K S.R.L., respectiv in





intravilanul localitatii Valcele, conform Planului Urbanistic General Comuna Valcele, proiect 515/2014, proiectant BIA Florea Stela.

Terenul se invecineaza cu :

- la Nord – padure
- la Sud – drum national DN 13E-Km 18, zona locuinte si functiuni complementare
- la Vest – zona locuinte si functiuni complementare
- La Est – zona locuinte si functiuni complementare

Suprafata de teren care face obiectul Planului Urbanistic Zonal este proprietatea unei persoane juridice "SITREB" S.A. , inregistrata in:

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 23123 Sfantu Gheorghe, Nr. Cadastral-Nr. Topographic 23123, Suprafata 10.347mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 33914 Sfantu Gheorghe, Nr. Cadastral-Nr. Topografic 33194, Suprafata 2.289mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 41927 Sfantu Gheorghe, Nr. Cadastral-Nr. Topografic 41927, Suprafata 1.253mp
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 23904 Valcele, Nr. Cadastral-Nr. Topografic 23904, Suprafata 2.033mp

**Suprafata totala de teren proprietatea initiatorului prezentului Plan Urbanistic Zonal este de 15.992 mp. Zona reglementata cuprinde si caile de comunicatie aflate in proprietate publica, respectiv totalul zonei reglementate este de circa 20.215mp. Zona studiata este de 34.300mp.**

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

**Amplasamentul zonei propuse** este situat in partea de Vest a localitatii Sfantu Gheorghe, respectiv partea de Est a Comunei Valcele, adiacent drumului national DN 13E.

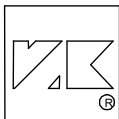
Morfologia este dominata de relieful orizontal a terasei Oltului din depresiunea Sfantu Gheorghe. Terenul este stabil, fara accidente tropice sau antropice. Morfologic , bazinul Sfantu Gheorghe face parte din marea depresiune intracarpatica a Brasovului si este incadrat la vest de muntii Baraolt, la nord de muntii Bodocului, la est de Depresiunea Targu Secuiesc si la sud de Depresiunea Barsei.

Relieful este foarte variat tipologic punandu-se in evidenta doua tipuri majore , fluviatil si de dealuri.

Din punct de vedere climatic regiunea este caracterizata printr-o clima continental-moderata si face parte din etajul topoclimatic colinar, aria topoclimatului de adăpost cu inversiuni de temperatura.

Zona Sfantu Gheorghe este zona climatica V, cu indice de calcul  $\theta_{e0} - 25^{\circ}\text{C}$ .

Adancimea de inghet in terenul natural este la cota -1,10 m .



Din punct de vedere seismic Zona de calcul seismic este Sfantu Gheorghe, perioada de colt  $T_c=0,7$  sec si  $ag$  pentru  $IMR=100$  ani = 0,20 g.

Din punct de vedere geologic bazinul intramontan a Tarii Barsei este constituit din depozite de molasa pliocen-pleistocene depuse peste un fundament de varsta cretacica.

Din punct de vedere hidrografic teritoriul municipiului este drenat de raul Olt. Oltul este unul din cele mai importante rauri din Romania.

Din punct de vedere hidrogeologic principalul curs de apa dreneaza bazinul Sfantu Gheorghe si inclusiv freatice este raul Olt. In depresiunea Sfantu Gheorghe prin depozite sedimentare permeabile nisipoase, apa se infiltreaza, acumulandu-se in straturi acvifere nisipoase.

Hidrogeologia regiunii se caracterizeaza pentru zonele de versant si ale formatiunilor de terasa.

Terenul bun de fundare este stratul de argila neagra, argila nisipoasa neagra sau cenusie-neagra, avand  $P_{conv.}=300$  kPa, conform STAS 3300/2-85.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice se afla sub adancimea talpii fundatiei dar pot sa apara infiltratii slabe de ape din cauza deteriorarii sistemelor de canalizare din apropiere. Talpa fundatiilor se va incastra cel putin 20 cm in stratul bun de fundare.

## 2.4. Circulatia

Zona studiata este deservita de drumul national DN 13E - Str. Calea Valcele. Investitiile noi vor fi accesate prin solutii de trafic si crearea unor posibilitati de parcare care sa nu produca perturbatii majore a fluentei circulatiei in zona.

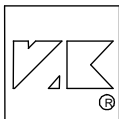
## 2.5. Ocuparea terenurilor

Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este in mare parte construita

Terenul se invecineaza cu :

- la Nord – padure
- la Sud – drum national DN 13 E - Km 18, zona locuinte si functiuni complementare
- la Vest – zona locuinte si functiuni complementare
- La Est – zona locuinte si functiuni complementare

Funciunile existente si cele propuse vor crea o sinergie favorabila functiunii in principal "Locuit", "Agrement", "Servicii turistice", a zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.



In conformitate cu strategia de dezvoltare a Municipiului Sfântu Gheorghe, prin propunerile din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L. si prin Certificatul de urbanism s-a stipulat ca respectiva zona studiata va fi rezervata pentru functiunile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

In conformitate cu Planul Urbanistic General Comuna Valcele, proiect 515/2014, proiectant BIA Florea Stela, zona restudiata in vederea modificarilor functionale este "Zona de locuinte" in intravilan.

- Terenul este in intravilan, dar functiunea existenta nu mai satisface cerintele proprietarului, fiind necesara extinderea activitatii de cazare hoteliera, alimentatie publica, zone de parcare.
- Este conditie sine qua non, modificarea documentatiilor de urbanism aprobate si in vigoare
- Planul Urbanistic Zonal propus incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile "Temei de proiectare" intocmite cu initiatorul lucrarii, planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

### **2.6.1 Alimentare cu apa rece**

In zonei studiata nu exista retea publica de alimentare cu apa rece. Functiunile existente si cele din zonele invecinate sunt alimentate cu apa prin puturi forate.

### **2.6.2. Canalizare menajera**

In zona studiata nu exista retele de canalizare menajera . Functiunile existente colecteaza apele menajere , sunt epurate in mini statii de epurare si deversate in paraul Valcele. Constructiile de locuit din zonele invecinate colecteaza apele menajere in fose septice ecologice vidanjabile.

### **2.6.3. Canalizare pluviala**

In zona studiata nu exista retele de canalizare pluviala. Apele pluviale sunt stocate intr-un rezervor subteran de 30 mc si pompate pentru deversare in rigola aferenta drumului public.

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



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

Puterile electrice estimate sunt:

-  $P_c$  estimat = 1000 kW

-  $P_i$  estimat = 1500 kW

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

In zona studiata nu exista retea de gaz metan apartinand Distrigaz Sud Retele.

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

Zona nu prezinta riscuri naturale si antropice.

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

Zona asa cum s-a dezvoltat in ansamblul ei, reprezinta pentru locuitorii municipiului Sfântu Gheorghe, preludiul unei zone apreciate ca dezvoltare urbanistica a Municipiului Sfântu Gheorghe. Accesibilitate, orientare din punct de vedere a punctelor cardinale, perspective peisajere deosebite.



### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Analiza situatiei existente, analizarea propunerilor din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L, si a Planului Urbanistic General Comuna Valcele, proiect 515/2014, proiectant BIA Florea Stela., analiza conditiilor geotehnice, hidrotehnice, hidrogeologice, climaterice arata ca rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui plan urbanistic zonal care sa detalieze reglementarile urbanistice ale zonei. Elementele de Tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Certificat de urbanism nr. 347 din 13.06.2023 emis de Consiliul Judetean Covasna
- Aviz de oportunitate nr. 16 din 18.07.2023 emis de Consiliul Judetean Covasna

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:

- Aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent
- Rezolvarea problematii de trafic, modernizare drumuri-strazi
- Rezolvarea dotarii corespunzatoare din punctul de vedere al asigurarii retelelor tehnico-edilitare

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

Suprafata de teren analizata era situata in "extravilanul localitatii Sfântu Gheorghe" conform prevederilor "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe" intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995.



Prin Planul Urbanistic zonal intocmit de S.C. V&K S.R.L, proiect nr. 1176/ AD1/1999  
"Plan Urbanistic Zonal "DJ103-Km 9", zona a fost introdusa in intravilanul localitatii  
Sfantu Gheorghe, ca Unitate Teritoriala de Referinta UTR 1L si 2OR .

Zona amplasata pe teritoriul administrativ al comunie Valceel este reglementata conform  
U.A.T. Comuna Valcele – U.T.R. 1 conform Planului Urbanistic General "Comuna  
Valcele", elaborat de BIA Florea Stela pr.nr. 515/2014

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

Amplasamentul zonei are virtuti speciale rezultate din analiza cadrului natural.  
Are vederi panoramice spre dealurile impadurite din zona municipiului Sfantu  
Gheorghe.  
Perspectivele urbanistice ale viitoarelor constructii se bucura de peisaj remarcabil.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Avand la baza :

- " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de  
SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995
- Plan Urbanistic General "Comuna Valcele", elaborat de BIA Florea Stela pr.nr.  
515/2014
- Proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu  
Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L,
- Necesitatea realizarii unor artere modernizate pentru asigurarea in conditii de siguranta,  
accesibilitate lesnicioasa a obiectivelor existente si a celor noi, accesarea unitatii  
teritoriale de referinta care face obiectului prezentei documentatii urbanistice se va face  
dupa cum urmeaza:

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

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind  
protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator
- 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



- Accesul in incinta se va asigura din drumul national DN 13 E-Km 18, prin accese existente.

Drumul National DN 13 E -Km 18 va avea urmatorul profil transversal in zona reglementata:

- Strada de categoria a III-a, profil P1 - P1 : latime transversala totala 20,50 m :
  - Circulatia carosabila 2 benzi de circulatie cu latime totala de 7,0 m
  - Rigola colectare ape pluviale (acoperita cu dale perforate carosabile ) 0,60 m latime
  - Zona verde pe ambele parti ale carosabilului de 1,00 m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal
  - Pista de biciclete 1,20 m pe ambele parti ale carosabilului
  - Trotuare 1,20 metri latime, pe ambele parti ale circulatiei carosabile
  - Zona verde latime variabila cca. 1,50 m pe o parte, respectiv 4,00 m variabil pe cealalta parte a carosabilului

Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.

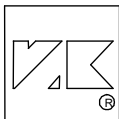
- Zona adiacenta functiunilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal :
  - Zona carosabila 7,00 metri ( 2 benzi de cate 3,50 m) la care se adauga ca benzi de decelerare/accelerare o banda carosabila de 3,50 metri latime
  - Rigola colectare ape pluviale ( acoperita cu dale perforate carosabile) 0,60 m latime
  - Zona verde de o parte a carosabilului de 1,00 m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal
  - Pista de biciclete 1,20 m pe ambele parti ale carosabilului
  - Trotuare 1,20 metri latime, pe ambele parti ale circulatiei carosabile.
  - Zona verde latime variabila cca. 1,50 m pe o parte, respectiv 2,50 m variabil pe cealalta parte a carosabilului

Sistematizare verticala

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului PUZ si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este in panta , deci 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.

### 3.5. Zonificare functionala -reglementari , bilant teritorial indici urbanistici



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

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ
- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces , parcare
- Stabilirea regulilor de construire pe acest teren in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica , in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul de aplicare aferent PUZ"
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

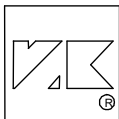
#### **ZONA STUDIATA SE VA REGLEMENTA CU 2 (DOUA) UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA :**

- **UTR 78 /1 ( SCA) - "ZONA FUNCTIONALA SERVICII, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", cuprins in TRUP G, conform "Reactualizare Plan Urbanistic general al Municipiului Sfantu Gheorghe"**

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

- **lot construibil de cca. 14.000 mp**, pentru realizarea de servicii, cazare, alimentatie publica si functiuni complementare
  - **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea functiunilor realizate, parcaje si garaje subterane aferente
  - **perdele verzi si spatii verzi amenajate de tip urban**
  - **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
  - **retele tehnico-edilitare aferente**





- **UTR 1 /2 ( SCA) - “ZONA FUNCTIONALA SERVICII, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, cuprins in TRUP A, conform “PUG Valcele “**

- (notate pe plansa de reglementari cu “SCA”) cuprinzand :

- **loturi construibil de cca. 2000 mp**, pentru realizarea de servicii, cazare, alimentatie publica si functiuni complementare si functiuni complementare
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea functiunilor realizate, parcaje si garaje subterane aferente
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate de tip urban**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
- **retele tehnico-edilitare aferente**

### **3.6. Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime a constructiilor de tip cladiri, copertine va fi reglementat dupa cum urmeaza:

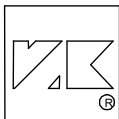
- **UTR 78 /1 ( SCA) : maxim  $S(D) + P + 3 + M$  sau ER nivele**
- **UTR 1 /2 ( SCA) : maxim  $S(D) + P + 3 + M$  sau ER nivele**

Inaltimea maxima a constructiilor si dotarilor de publicitate (totem/turn publicitar , catarge cu steaguri, alte panouri de reclama si directionare) nu vor depasi 25,00 metri inaltime.

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

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

- profilele transversale ale strazilor la care se aliniaza parcelele propuse
- regimul de inaltime al constructiilor
- distante adecvate , de buna vecinatate fata de vecinatati
- efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil



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

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

Bilantul teritorial in scris pe plansa “Reglementari propuse, zonificare, circulatii” ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului :

- **UTR 78 /1 ( SCA) :**

- POT = 40%

- CUT = 2,2

- **UTR 1 /2 ( SCA) :**

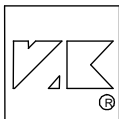
- POT = 30 %

- CUT = 2,0

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.



**“ BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA / SITUATIA PROPUSA”**

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	34.300,00	-	34.300,00	-
Suprafata reglementata prin PUZ	20.215,00	-	20.215,00	-
Suprafata cai de comunicatie rutiera publice	4.223,00		4.223,00	
<b>UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA UTR 78 /1 ( SCA), cuprinsa in Trup G conform “Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe :</b> - EXISTENT ( UTR 1L si 2 OR): zona functionala locuinte , odihna, recreere - PROPUS: zona functionala servicii, cazare, alimentatie publica si functiuni compelmentare	13.959,00	100	13.959,00	100
Suprafata construita maxima	2.245,00	16,08	5.583,60	40
Suprafata desfasurata maxima	2.903,00	0,2	30.709,80	2,2
Suprafata minima spatii verzi	5.611,00	40,20	3.489,75	25
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	6.1030	43,72	4.885,65	35
Procent de ocupare a terenului -POT maxim	-	40	-	40
Coeficient de utilizare a terenului - CUT maxim	-	0,8	-	2,2
Regim de inaltime - maxim	S(D) + P+ 1+ M	-	S(D) + P+3+M sau ETAJ RETRAS	-
<b>UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA 1/2 SCA - cuprinsa in Trup A conform “Plan</b>	2.033,00	100	2.033,00	100



<b>Urbanistic General a Comunei Valcele”:</b> - EXISTENT (UTR 1) : zona functionala unitati locuinte - PROPUS: zona functionala servicii, cazare, alimentatie publica si functiuni complementare				
Suprafata construita maxima	-	-	609,90	30
Suprafata desfasurata maxima	-	-	4.066,00	2,0
Suprafata minima spatii verzi	1.846,00	90,80	508,25	25
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	187,00	9,20	914,85	45
Procent de ocupare a terenului -POT maxim	-	30	-	30
Coeфициent de utilizare a terenului - CUT maxim	-	0,6	-	2,0
Regim de inaltime - maxim	P+M	-	S(D) + P+3+M sau ETAJ RETRAS	-



### 3.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata in vederea reglemntarii urbanistice dispune pe parcela pe care functioneaza "Hotel Panorama" de toate retelele tehnico-edilitare necesare .

In functie de investitiile concrete care se vor realiza, se va analiza in ce masura capacitatea acestora este suficienta sau este nevoie de modificari, respectiv extinderi ale instalatiilor existente.

In cazul in care constructiile noi propuse sau eventuale alte extinderi vor afecta traseul retelor existente tehnico-edilitare, respectiv zonele de Securitate si protectie, investitorii vor lua masurile necesare pentru protejare sau deviere, inlocuire dupa caz a unor conducte, retele electrice existente.

#### 3.6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa rece se va asigura, ca si in situatia existenta prin put forat.

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

Debit mediu zilnic de apa rece :

$Q \text{ med zi spatii cazare} = 0,001 (150 \text{ persoane/zi} \times 150 \text{ l/zi/persoana}) = 22,50 \text{ m}^3/\text{zi}$

$Q \text{ med zi zona alimentatie publica} = 0,001 (220 \text{ locuri} \times 44 \text{ l/persoana/zi}) = 11,00 \text{ m}^3/\text{zi}$

$\text{Total } Q \text{ med/zi} = 22,50 \text{ m}^3/\text{zi} + 11,00 \text{ m}^3/\text{zi} = 33,50 \text{ m}^3/\text{zi}$

Debit mazim zilnic:

$Q \text{ max zi} = K_{zi} \times Q \text{ med zi} = 1,2 \times 33,50 \text{ m}^3/\text{zi} = 40,20 \text{ m}^3/\text{zi}$

Debit maxim orar :

$Q \text{ max orar} = K_{ora} \times Q \text{ med zi} / 24 \text{ ore zi} = 2 \times 33,50 \text{ m}^3/\text{zi} / 24 \text{ ore zi} = 2,79 \text{ m}^3/\text{ora}$

Avand in vedere extinderea conductei de alimentare cu apa de la Sfantu Gheorghe pana la Valcele – PEHD 160mm, in momentul darii in functiune a acesteia, constructiile existente si propuse se vor bransa la noua conducta de alimentare cu apa rece.

#### 3.6.2. Instalatii de stins incendiu

- Se adauga apa pentru stingerea incendiilor  $V = 100 \text{ m}^3$ , cu respectarea normativelor in vigoare (Normativ de siguranta la foc a constructiilor Indicativ P118-99, P118/2-2013 cu modificarile conform Ordin nr. 6026/2018, P118-3/2015 cu modificarile conform Ordin nr. 6025/2018, etc.)

- Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la reseaua publica existent , retea de alimentare cu apa Sfantu Gheorghe-Valcele, prin hidranti exteriori de stins incediu, ce se vor amplasa in zona verde a drumurilor existente si propuse, din 100 in 100 de metri.

#### 3.6.3. Canalizare menajera

Canalizare menajera se va face prin racordul constructiilor propuse, respectiv prin refacerea bransamentelor existente, la conducta de canalizare menajera existenta in



incinta. Statia de epurare se va extinde dupa caz. Apele menajere epurate deversate conform situatiei existente vor respecta limitele prevazute de Hotararea Guvernului nr. 352/2005, pentru completarea si modificarea Hotararii de Guvern nr. 188/2002, Normativul NTPA 001/2002 - Normativul de deversare a apelor uzate in receptorii de suprafata). Receptorul natural in care se deverseaza apele epurate este paraul Valcele.

Debitul de ape menajere calculat conform "Breviarului de calcul" este de  $Q_{max}$  zi estimat = 40,20 m<sup>3</sup>/zi.

#### 3.6.4. Canalizare apelor pluviale

Apele meteorice din zona studiata se vor colecta in sistem separativ, apele de pe acoperisuri conventional curate deversate direct in reseaua de canalizare pluviala din incinta, iar apele de platformele exterioare, alei/drumuri de incinta se vor trece prin separatoare de nisip si uleiuri petroliere si se vor colecta in bazine de desecare.

Apele meteorice conventional curate de pe acoperisuri vor fi colectate prin retele de canalizare si deversate in paraul Valcele, prin conducta existenta de canalizare menajera.

Apele de pe suprafetele neacoperite (drumuri, parcaje) vor fi preluate prin guri de scurgere, trecute prin separatoare de produse petroliere si dirijate in bazine de desecare.

Apele epurate trebuie sa indeplineasca conditiile de calitate in conformitate cu prevederile din Normativul NTPA 001/2002 ( Normativul de deversare a apelor uzate in receptorii de suprafata).

**3.6.5. Energia termica** ( apa calda menajera si incalzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri, VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica) sau centrale termice cu peleti sau alte solutii eficiente si ecologice.

#### 3.6.6. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza prin revizuirea/ refacerea racord ului existent la reseaua 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.

Puterile electrice estimate sunt:

-  $P_c$  estimat = 1000 kW

-  $P_i$  estimat = 1500 kW



### **3.6.7. Telecomunicatii**

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

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

### **3.7.1. Protectia aerului**

#### **Incalzire si sisteme de ventilatie**

**Energia termica** ( apa calda menajera si incalzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri , VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica ) sau centrale termice cu peleti sau alte solutii eficiente si ecologice, pompe de caldura, panouri solare sau panouri fotovoltaice.

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

### **3.7.2. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Toate utilajele functionale, tehnologice si dotarile din toate spatiile functiunilor reglementate prin prezenta documentatie urbanistica vor fi silentioase .

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

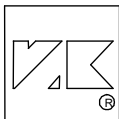
Nu e cazul

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

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 indeplinind indicatorii NTPA-001-2002
- Apele pluviale vor fi colectate in regim separativ (acoperisuri, respectiv drumuri si platforme) si epurate prin separatoare de nesi psi uleiuri , pentru indeplinirea indicatorilor NTPA-001-2002



Se vor amenaja spatii verzi de aliniament si ambientare.

### **3.7.5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Nu e cazul

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

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

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

Spatiile verzi reprezinta un procent de minimu 25 % din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare incintelor, in ambele Unitati Teritoriale de Referinta.

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

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

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

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

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

- Toate reziduurile vor fi colectate sortate

- Reziduurile preconizate vor fi :

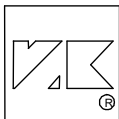
- Reziduuri de tip ambalaje ( carton, polistiren, hartie, polietilena) vor fi colectate in containere si predate unei societati de valorificare

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

- Toate reziduurile vor fi colectate separat-sortat

- Containerele vor fi amplasate pe platforme amenajate posibil a fi intretinute si igienizate





- Se vor asigura contracte ale investitorilor cu firme specializate in ridicarea deseurilor, preluare periodica evitandu-se stocarea

- Pentru vizitatori vor fi prevazute cosuri si containere speciale de colectare a gunoiului

### **3.7.8. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase**

Nu e cazul .

### **3.7.9. Lucrari de refacere/restaurare a amplasamentului**

Situatii de risc:

- Existenta, exploatarea, functionarea utilajelor tehnologice din dotarea, cu toate activitatile aferente, nu constituie un factor de risc major daca normele specifice de exploatare si intretinere sunt respectate cu strictete.

- Fiecare loc de munca va fi asigurat cu norme clare de exploatare va fi asigurat cu norme clare de exploatare si intretinere. Normele de exploatare vor prevedea masuri rapide de interventie in cazul declansarii unor accidente sau avarii.

In perioada de executie a viitoarelor investitii pot aparea urmatoarele forme de risc:

- Riscuri si accidente datorate excavatiilor, fundatiilor, montarii rezervoarelor, realizarii structurilor etc.

- Riscuri si accidente datorate circulatiei vehiculelor in incinta santierului : transport materiale de constructii, transport utilaje, transport pamant in exces etc.

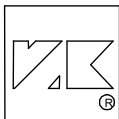
Riscul producerii unor accidente in timpul perioadei de executie nu poate fi complet eliminat. Pentru evitarea oricaror situatii de risc si accidente este necesar sa se respecte toate prescriptiile tehnice, de exploatare si intretinere prevazute in normativele tehnice de exploatare si intretinere a utilajelor folosite pe durata executiei.

Zona obiectivului analizat va trebui imprejmuita si prevazuta cu poarta de acces astfel incat riscul producerii unor accidente printre membri comunitatilor invecinate sa fie eliminata. In incinta santierului si in zona de accesare a santierului se vor monta panori de directionare si avertizare pentru circulatia autovehiculelor.

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

Nu exista treceri ale terenurilor proprietate private in proprietate publica

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



Totalul teritoriului aferent zonei studiate si reglementate in Planul Urbanistic Zonal este de 20.215,00 mp, se defalca pe tipuri de proprietate :

- Terenuri in domeniul privat al unor persoane juridice
- Terenuri in domeniul public al statului in administrarea CNAIR

### **3.8.3 Circulatia terenurilor**

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, nu impun treceri de terenuri in domeniul public.

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 insa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate.

Intocmit,

PROIECTANT GENERAL  
SC "V&K" SRL  
arh. Gheorghiu Vivianne  
Urbanist atestat Registrul Urbanistilor din Romania, B,C, D, E

18 decembrie 2023