

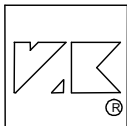
Denumirea lucrării	MAGAZIN " LIDL "
Amplasament	Sfantu Gheorghe, Str. Garoafei f.n. , judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.
Proiectant general	S.C. "V&K®" S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1574 / 2021
Faza	PLAN URBANSITIC ZONAL
Volumul	PREVEDERI GENERALE

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".

20 mai 2022



COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI

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

PROIECTANTI

SEF DE PROIECT : dipl.arh. Vivianne Gheorghiu

ARHITECTURA - S.C."V&K®" S.R.L.

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu - atestat Registrul Urbanistilor din Romania - B,C,D,E
dipl. arh. Mircea Gheoghiu
dipl. arh. Monica Racovita

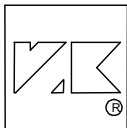
INSTALATII

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

SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI EXTERIAORE, DRUMURI

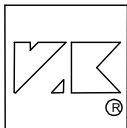
dipl. ing. Attila Radnoti

20 mai 2022

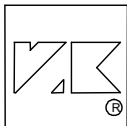


CUPRINS

- Certificat de inregistrare "LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA SIMPLA", Nr. J23/1347/16.05.2007 cu Cod unic de Inregistrare Nr. 15300120
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 42163, Nr. Cadastral/Nr. Topografic A1 - 42163 - Suprafata 9.990 mp, drept de proprietate intabulat pentru Societatea Parohia Romano-Catolica Sfantu Gheorghe, drept de SUPERFICIE LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA SIMPLA
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 26989, Nr. Cadastral/Nr. Topografic A1 – 832/30/b/2/2/11, 832/29/b/2/2/1 - Suprafata 1.260 mp, drept de proprietate intabulat pentru Tako Tihamer Juliu si Tako Magdalena
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 29054, Nr. Cadastral/Nr. Topografic A1 – 832/30/b/1/26 - Suprafata 100 mp, drept de proprietate intabulat pentru STATUL ROMAN
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 30357, Nr. Cadastral/Nr. Topografic A1 – 30357 - Suprafata 78 mp, drept de proprietate intabulat pentru Municipiul Sf. Gheorghe, domeniu privat
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 30383, Nr. Cadastral/Nr. Topografic A1 – 30383 - Suprafata 129 mp, drept de proprietate intabulat pentru Municipiul Sf. Gheorghe, domeniu privat
- Extras de Carte Funciara pentru informare Nr. 42100, Nr. Cadastral/Nr. Topografic A1 – 42100 - Suprafata 2.082 mp, drept de proprietate intabulat pentru Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe, Municipiul Sf. Gheorghe
- Certificat de Urbanism Nr. 29 din 25.01.2022, emis de catre primaria Municipiului Sfantu Gheorghe



- Hotararea Nr. 468/2021, emis de catre Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe – Aviz de Oportunitate Nr. 13 din 13.12.2021, emis de catre primaria Municipiului sfantu Gheorghe-Arhitect Sef
- Aviz de amplasament favorabil Nr. 1052/2022, emis de catre Gospodaria Comunala S.A. Sfantu Gheorghe cu plansa anexa A-01
- Aviz favorabil Nr. 13300 din 02.03.2022, emis de catre Serviciul de Telecomunicatii Speciale , Unitatea Militara 0500 Bucuresti
- Punct de vedere Administratia Nationala Apele Romane Administratia Bazinala de apa Olt Sistemul de Gospodarire a Apelor Covasna Nr. 1143/SL din 23.02.2022.
- Aviz Conditionat, emis de catre S.C. Telekom Romania Communication S.A. - Nr. 4 CV din 24.02.2022, cu plansa anexa
- Aviz de Principiu P.U.Z., emis de catre Distrigaz Sud Retele S.A. Nr. 5194/317.436.513 din 14.03.2022 RG , cu planse anexe
- Aviz de Amplasament Favorabil Electrica, emis de catre Distributie Energie Electrica Romania, Sucursala Covasna, Nr. 7060220203950 din 30.05.2022, cu plansa anexa
- Notificare asistenta de specialitate de sanatate publica nr. 4458/4423 din 09.06.2022 emisa de catre Directia de Sanatate Publica Covasna
- Aviz nr. 119831 din 17.06.2022 emis de catre Inspectoratul de Politie Judetean Covasna – Serviciul Rutier
- Punct de vedere nr. 3628158 din 11.07.2022 emis de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Mihai Viteazul” al Judetului Covasna
- Aviz nr. 45.126 din 05.07.2022 emis de catre Ditectia Gospodarie Comunala – Comisia de Circulatie din cadrul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz tehnic nr. 11 din 25.07.2022 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe - Directia Urbanism Arhitect Sef
- Decizia etapei de incadrare nr. nr. 48 din 17.08.2022 emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Covasna
- Dovada plata taxa Registrul Urbanistilor din Romania



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



- Ridicare TOPOGRAFICA – Aviz de incepere a lucrarii Nr. 258/2022, emis de catre O.C.P.I. Covasna , insotit de process verbal de receptive Nr. 287/2022 si plansa vizata
- Studiu geotehnic

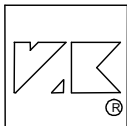
PIESE SCRISE

- **PLAN URBANISTIC ZONAL “MAGAZIN LIDL” – PREVEDERI GENERALE**

- **PLAN URBANISTIC ZONAL “MAGAZIN LIDL” – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Sef de proiect,

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu

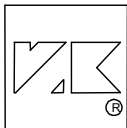


PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in zona conform Plan Urbanistic General aprobat – Municipiul Sfântu Gheorghe , Proiect nr. 6 / 1998, Proiectant general S.C."URBAN PROIECT" S.A.	A – 00/PUG
2.	Analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati , scara 1:1000	A - 01
3.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1:1000	A - 02
4.	Retele tehnico-edilitare situatia existenta si propusa, scara 1:1000	I - 03
5.	Proprietatea asupra terenurilor, scara 1:1000	A - 04

Sef de proiect,

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



PLAN URBANISTIC ZONAL “MAGAZIN LIDL” – PREVEDERI GENERALE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

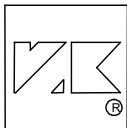
Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL”MAGAZIN LIDL”
Amplasament	
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator:	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. Sfantu Gheorghe
Data elaborarii	Decembrie 2021 – Mai 2022

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii PLAN URBANISTIC ZONAL “MAGAZIN LIDL” amplasat in municipiul Sfantu Gheorghe, Str. Garoafei f.n. –_Str. Gal Lajos, este elaborarea reglementarilor urbanistice specifice functiunii care se propune se realiza in zona studiata, tinand cont de specificitatile unei investitii de tip comercial.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si de perspectiva a problemelor urbanistice ale subzonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu initiatorul lucrarii, a Studiului de oportunitate si a Avizului de oportunitate emis in baza Ordonantei nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, 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.



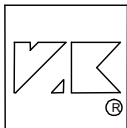
Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele viitoarelor constructii din aceasta subzona, avand in vedere interesul realizarii unor investitii de anvergura pe aceasta parcela.

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 documentatiile de urbanism aprobate, respectiv modificarea partiala a zonei
- 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

In conformitate cu documentatia pentru obtinerea Avizului prealabil de oportunitate , 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
- Analiza si detalierea solutiilor de circulatie carosabila si rezolvarea acesteia tinand cont de dotarile propuse
- Stabilirea "edificabilul" maximal ale constructiilor propuse, respectiv aliniamentele obligatorii dupa caz
- Solutionarea acceselor si parcajelor
- Stabilirea zonelor de spatii verzi conform legislatiei in vigoare



- Analizarea situatiei tuturor proprietatilor si a implicatiilor juridice rezultate cu impact asupra circulatiei terenurilor
- Reglementarea regimului de inaltime

1.3. Surse documentare - baza topografica

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

- Plan de incadrare in Plan Urbanistic General aprobat de Municipiul Sfantu Gheorghe, proiect nr. 6/1996, proiectant URBANPROIECT
- Ridicarea topografica a zonei, intocmit prin grija initiatorului
- Certificat de urbanism nr. 25 din 25.01.2022 eliberat de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (Planuri Urbanistice Zonale realizate in judetele Covasna, Brasov, Bucuresti, Ilfov, Galati, Braila, Iasi, Oradea, Timisoara, Arad etc. etc.)
- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda si Germania
- Neufert- Bauentwurstlehre, 2001

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

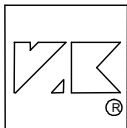
2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Sfantu Gheorghe, municipiul Sfantu Gheorghe .

In conformitate cu prevederile reglementate prin "Plan Urbanistic General aprobat de Municipiul Sfantu Gheorghe" , proiect nr. 6/1996, proiectant URBANPROIECT , zona studiata se afla in:

- In conformitate cu prevederile Plan Urbanistic General aprobat Municipiul Sfantu Gheorghe, proiect nr. 6/1996, proiectant URBANPROIECT , zona de ampalsare a viitoarei investitii este in Unitatea Teritoriala de Referinta

Z[LM.u.+IS (i+h+c+sp)+P].p.17



- Functiunea dominant a zonei : institutii publice si servicii

Functiunile complementare admise ale zonei :

- Locuirea
- Industrii nepoluante
- Spatii verzi amenajate
- Accese pietonale si carosabile
- Retele tehnico-edilitare

- Interdictii temporare , conf. Art.6 “se pot realiza institutii publice sau servicii, cu conditia existentei unui PUD sau PUZ aprobat sau a studiului de specialitate privind realizarea sau largirea unei artere de circulatie (...)”.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism se afla in zona de Vest a localitatii Sfantu Gheorghe.

Terenul se invecineaza dupa cum urmeaza :

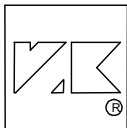
- La Nord – parcele pe care sunt construite “case de locuit” de tip vile
- La Vest – Str. Garoafei, respectiv “case de locuit” de tip vile
- La Est – Str. Gal Lajos, respectiv constructii avand functiunea de “sport si recreere”
- La Sud – proprietate privata – Societatea Parohia Romano-Catolica Sfantu Gheorghe

Terenul este inregistrat in Extrasul de Carte Funciara pentru informare Nr. 42163 Sfantu Gheorghe, Nr. Cadastral/Nr. Topografic A1 – 42163 - Suprafata 9.990 mp, drept de proprietate intabulat pentru Societatea Parohia Romano-Catolica Sfantu Gheorghe, drept de SUPERFICIE LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA SIMPLA.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Zona studiata se afla in localitatea Sfantu Gheorghe, in zona vestica a localitatii, in apropierea stadionului municipal. Terenul este liber de constructii si prezinta o usoara panta de la Vest (cota cca. 570,5 m rnmN) la Est (cota cca. 566,50 m rnmN) , pec ca. 165 m, prezentand o diferenta de cota de cca. 4,00 metri.



2.3.2. Analiza geotehnica

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul se inscrie in Depresiunea Sfântu Gheorghe, depresiune de origine tectonica. . Din punct de vedere genetic aceasta depresiune corespunde unui system de grabene care au aparut la sfarsitul pliocenului in urma prabusirii unor compartimente ale masei montane centrale a Carpatilor Curburii datorita existentei unui system de falii longitudinale si transversal (una dintre ele fiind cea pe care circula actual raul Olt. In apele care au invadat acest system de grabene s-au colmatat depozite de dimensiuni apreciabile, probabil intr-un regim de subsidenta indelungat.

In amplasament , terenul este relative plan, fara accidente de ordin morphologic, fara semne de pierdere a stabilitatii.

Depresiunea Sfântu Gheorghe ca unitatea joasa geomorfologica prezinta depozite levantin-cuaternare. Aceste depozite sunt formate dintr-o alternanta de pietrisuri cu nisipuri argiloase fine si strate de carbine peste care se dispun nisipuri si pietrisuri de natura fluvio-torentiala, in suprafata fiind intalnite depozite fine argiloase Pleistocene.

Reteaua hidrografica este formate in principal de raul Olt si afluentii acestuia.

In amplasament nivelul apei subterane nu a fost intalnit la adancimile de investigare.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul analizat se incadreaza in macrozona de intensitate seismica "7₁" conform SR 11100/1/93 ' Zonarea seismica – Macrozonarea teritoriului Romaniei. Conform P100/1-2013 , valoarea $a_g = 0,20$ g, $T_c = 0,7$ secunde. Adancimea de inghet , conform STAS 6054/77 este la adancimea maxima de inghet de 100 la 110 cm.

2.4. Circulatia

Zona este accesibila din Strada Stadionului, Str. Vanatorilor si Str. Garoafei pe partea de vest si str. Gal Lajos.

Intersectia Str. Stadionului-Str. Vanatorilor, avand in vedere traficul ce rezulta din dezvoltarea cartierului de locuinte din zona de Vest, urmeaza a fi amenajat ca o intersectie cu sens giratoriu.

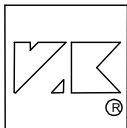
Zona este accesibila din Str. Vasile Goldis, respectiv Str. Bartok Bela, Str. George Enescu , Str. Koreh Endre.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata se afla intr-o zona functionala mixta, cu constructii de locuinte de tip vila, constructii de sport si agrement.

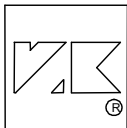
Pe terenul identificat mai sus nu exista si nu au existat nici un fel de constructii.

Toata zona de dezvoltare a cartierului de "vile", pana in anul 1990 a fost teren agricol , necultivat.



Din analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati rezulta urmatoarele:

- Zona studiata, in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe se afla in intravilanul constructibil a localitatii Sfântu Gheorghe, municipiul Sfântu Gheorghe
- Categoria de folosinta a terenurilor studiate este “teren arabil”.
- Terenurile studiate si reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt terenuri proprietate privata a unor persoane juridice.
- Nu exista probleme majore care ar creea dificultati sau costuri ineficiente in cazul realizarii unor investitii pe aceste terenuri.



2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa

In zona , str. Garoafei exista conducta publica de distributie apa potabila, cu diametrul $D = 125 \text{ mm}$ – PEID. pe partea dreapta a Strazii Garoafei.

2.6.2. Canalizare menajera si pluviala

In zona studiata exista retea de canalizare menajera, Str. Garoafei , PVC, $De = 250 \text{ mm}$.

2.6.3. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista posibilitati de alimentare cu energie electrica. Avand in vedere puterile instalate si cerute necesare in cazul unor functiuni comerciale, furnizorul va stabili , dupa caz prin Studiu de solutie, posibilitatile de alimenatre cu energie electrica.

2.6.4. Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de gaz metan de CD-PE , $Dn 75 \text{ mm}$.

2.6.5. Alimentarea cu caldura

In zona , de fapt in localitatea Sfantu Gheorghe nu exista retele de alimentare in system de termoficare.

2.6.6. Telefonizare

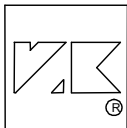
Pe partea dreapta a strazii Vanatorilor exista retea de telefonie TELEKOM Romania Communications S.A., linie aeriana .

In cazul in care constructiile propuse vor afecta traseul retelelor tehnco-edilitare, respectiv zonele de protectie si de securitate, investitorii vor lua masurile necesare pentru protejare sau deviere, dupa caz.

2.7. Probleme de mediu

Terenul identificat mai sus este o fosta "zona agricola"pana in anul 1990.\

Nu exista functiuni incompatibile cu functiunea de comert, servicii si birouri propusa, in vecinatate fiind zone de locuinte , constructii pentru sport si agreement, servicii.



2.8. Optiuni ale populatiei

Pe parcursul initierii, elaborarii si aprobarii Planului Urbansitic Zonal se vor face 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 Sfantu Gheorghe, cat si a celorlaltor legi ce reglementeaza consultarea populatiei.

In cadrul prezentului proiect nu au fost semnalate optiuni ale populatiei care sa se refere la reglementarile urbanistice propuse in prezentul Plan Urbanistic Zonal.

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 Urbanism.

2.9. Necesitati si optiuni

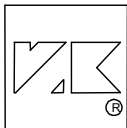
Conform Temei de proiectare intocmite de proiectant impreuna cu initiatorul lucrarii, a Avizului de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe rezulta cu pertinenza oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal, datorita faptului ca suprafata de teren analizata este oportuna pentru realizarea de investitii, iar documentatia de urbanism aprobata anterior (PUG Sfantu Gheorghe) nu reglemneteaza toate prevederile urbanistice necesare realizarii unor astfel de investitii.

In baza Temei de proiectare si a prevederilor cuprinse in Regulamentele de urbanism, respectiv in Avizul de oportunitate au rezultat urmatoarele determinante “repere” de dezvoltare a zonei:

Reglementarile urbanistice in vigoare, conform Plan Urbanistic General aprobat Municipiul Sfantu Gheorghe, proiect nr. 6/1996, proiectant URBANPROIECT :

- In conformitate cu prevederile Plan Urbanistic General aprobat Municipiul Sfantu Gheorghe, proiect nr. 6/1996, proiectant URBANPROIECT , zona de ampalsare a viitoarei investitii este in Unitatea Teritoriala de Referinta **Z[LM.u.+IS (i+h+c+sp)+P].p.17**

- Functiunea dominant a zonei : institutii publice si servicii

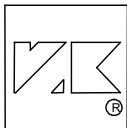


Funcțiunile complementare admise ale zonei :

- Locuirea
- Industrii nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Interdicții temporare , conf. Art.6 “se pot realiza institutii publice sau servicii, cu conditia existentei unui PUD sau PUZ aprobat sau a studiului de specialitate privind realizarea sau largirea unei artere de circulatie (...)”.

Prin prezenta documentatie urbansitica se vor define si reglementa :

- Funcțiunea noii Unitatii Teritoriale de Referinta nr. 1 “CSB” va fi “Zona functionala mixta pentru comert , servicii, birouri ”
- Se va studia si rezolva accesarea din str. Garoafei, respectiv str. Gal Lajos
- Se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare functionala, edificabil, zone de restrictie, POT, CUT, regim de inaltime, 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
- Se vor analiza indicatorii urbanistici existenti
- Se va reglementa regimul de inaltime a constructiilor propuse la maximum - parter (P) , avand inaltimea de tipul “parter inalt” si Turn publicitar : inaltime maxima 30,00 m



- 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, dupa caz
- 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 urmari 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 al intregii zone functionale

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

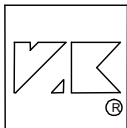
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- Ridicare topografica intocmita de ing. Precup Radu-Danile , persiaona autorizata ANCPI, vizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate ImobiliaraCovasna , prin care s-au stabilit coordonatele Stereo 70 ale terenului reglementat prin prezentul P.U.Z.
- Studiu geotehnic , intocmit de Geocon Global Consulting S.R.L.
In urma analizarii acestor documentatii nu s-au identificat probleme ce ar putea periclita realizarea investitiilor din zona studiata.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Reglementarile urbanistice in vigoare, conform Plan Urbanistic General aprobat Municipiul Sfantu Gheorghe, proiect nr. 6/1996, proiectant URBANPROIECT :



- In conformitate cu prevederile Plan Urbanistic General aprobat Municipiul Sfântu Gheorghe, proiect nr. 6/1996, proiectant URBANPROIECT , zona de amplasare a viitoarei investitii este in Unitatea Teritoriala de Referinta **Z[LM.u.+IS (i+h+c+sp)+P].p.17**

- Functiunea dominant a zonei : institutii publice si servicii
Functiunile complementare admise ale zonei :

- Locuirea
- Industrii nepoluante
- Spatii verzi amenajate
- Accese pietonale si carosabile
- Retele tehnico-edilitare

- Interdictii temporare , conf. Art.6 “se pot realiza institutii publice sau servicii, cu conditia existentei unui PUD sau PUZ aprobat sau a studiului de specialitate privind realizarea sau largirea unei artere de circulatie (...)”.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata se afla intr-o zona construita a municipiului Sfântu Gheorghe. Prin regimul de inaltime maxim propus, prin amplasarea obiectivelor de tip cladiri, vederile panoramice ale cadrului natural raman vizibile si puse in valoare prin mobilarea adecvata a zonei.

Prin propunerile prezentei documentatii de urbansim, se va avea in vedere realizarea unui procent optim de spatii verzi, conform legislatiei in vigoare si mentinerea zonei de spatii verzi reglementata anterior, si crearea unei noi zone de spatii verzi in zona de sud a amplasamentului.

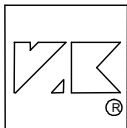
Conditiiile tehnice de construire vor fi stabilite prin proiectele de specialitate intocmite in fazele de proiectare specifice.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Caile de circulatie

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

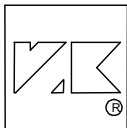
- Zona este accesibila din Strada Sporturilor, Str. Vanatorilor si Str. Garoafei pe partea de vest si str. Gal Lajos.



- Intersectia Str. Sporturilor-Str. Vanatorilor, avand in vedere traficul ce rezulta din dezvoltarea cartierului de locuinte din zona de Vest, urmeaza a fi amenajat ca o intersectie cu sens giratoriu.
- Zona este accesibila din Str. Vasile Goldis, respectiv Str. Bartok Bela, Str. George Enescu , Str. Koreh Endre.
- Zona este accesibila din Strada Sporturilor, Str. Vanatorilor si Str. Garoafei pe partea de vest si str. Gal Lajos.
- Intersectia Str. Sporturilor-Str. Vanatorilor, avand in vedere traficul ce rezulta din dezvoltarea cartierului de locuinte din zona de Vest, urmeaza a fi amenajat ca o intersectie cu sens giratoriu.
- Zona este accesibila din Str. Vasile Goldis, respectiv Str. Bartok Bela, Str. George Enescu , Str. Koreh Endre.
- Situatia topografica a terenului si stabilirea cotei +/- 0.00 a cladirilor care se vor realiza in zona reglementata
- Asigurarea unui acces lesnicios si in siguranta a 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 modificarile ulterioare.

Zona sistematizata propune profilele strazilor de acces modernizate, dupa cum urmeaza :

Strazile propuse vor avea urmatoarele profile transversale:

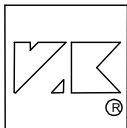
- strada de categoria a IV-a, profil P1-P1 : latime transversala totala 10,00 m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 7,0m, zona verde de o parte si de cealalta a carosabilului de 1,00 m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,0m latime. Partea carosabila a acestei strazi va fi realizata cu stratul de uzura din asfalt. (strazile Garoafei si Gal Lajos)

- strada de categoria a IV-a, profil P2-P2 : latime transversala totala 12,00 m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 7,0m, zona verde de o parte si de cealalta a carosabilului de 1,80 m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,70 m, respective 1,50 m latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt. (partial str. Vanatorilor)

- strada de categoria a IV-a, profil P3-P3 : latime transversala totala 11,20 m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 7,0m, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,70 m, respective 2,50 latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asphalt (partial Str. Vanatorilor) .

3.4.2. Sistematizare verticala

Din ridicarea topografica , 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 (Gospodaria Comnula S.A., Agentia de Protectie a Mediului, S.G.A., etc.)

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

3.5.1. Elemente de tema

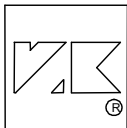
Elementele de Tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Avizul de oportunitate emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- 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:

- Functiunea noii Unitatii Teritoriale de Referinta nr. 17/B “CSB” va fi “Zona functionala mixta pentru comert , servicii, birouri ”
- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ , ca o Unitate Teritoriala de Referinta nr. 1. pentru functiunile "**comert, sevicii si birouri**";
- Sistematizarea 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.
- 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.

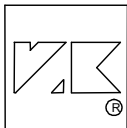
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

Principiul de sistematizare a zonei studiate a pornit de la premiza realizarii unei zone reprezentative pentru functiunile propuse, care sa completeze cu activitati pentru comert, servicii si birouri zona de locuinte dezvoltata in ultimii 30 de ani in partea de Vest a localitatii Sfântu Gheorghe si in fapt sa asigure servicii de calitate pentru toti locuitorii cartierului.

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

• **ZONA FUNCTIONALA “COMERT, SERVICII SI BIROURI” “CSB” , UTR nr.17/B** (notata pe plansa de reglementari cu “CSB”) cuprinzand:

- **Lot de 9.990 mp**, pentru realizarea de spatii pentru comert, servicii si birouri, cu functiunile complementare (spatii de depozitare, anexe sociale aferente, zone tehnice, etc.)
- **Parcaje** in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, Anexa nr. 5, adica:
 - Un loc de parcare la 50 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comercial de 600-2.000 m²
 - Un loc de parcare la 40 m² suprafata desfasurata (suprafata de vanzare) a constructiei pentru complexuri comerciale mai mari de 2000 m²
 - Spatiile de birouri vor avea asigurate locuri de parcare 1 loc parcare pentru 10-30 salariati + spor 20 % invitati
 - La suprafetele de mai sus se adauga locurile de parcare necesare vehiculelor proprii si cele pentru aprovizionare , dupa caz
 - In cazul realizarii unor functiuni complementare, numarul minim de locuri de parcare va tine cont de prevederea specifica conform Hotararii Guvernului nr. 525/1995 cu modificarile si completarile ulterioare, daca cerintele investitorului sau evolutia indicelui de motorizare nu solicita altceva.
-
- **Semnalistica de reclama: turn publicitar, panouri publicitare, steaguri , etc.**
- **Alei carosabile si pietonale de incinta**
- **Strazi si alei carosabile modernizate** pentru accesibilitatea zonei functionale
- **Zona Circulatii pietonale/ ocazional carosabile**



- Perdele verzi si spatii verzi amenajate urban, plantatii de aliniament
- Spatii verzi de agrementare a zonei
- Retele tehnico-edilitare aferente (alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu gaz metan, energie electrica si telefonizare)

3.5.4. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime a cladirilor propuse in subzona UTR nr. 17 B "CSB" este Parter.

3.5.6. Regimul de aliniere a constructiilor

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

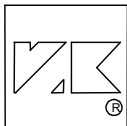
- profilele transversale ale drumurilor la care se aliniaza parcelele existente
- regimul de inaltime al constructiilor
- distante adecvate, de buna vecinatate fata de vecinatati
- zone de protectie a retelelor tehnico-edilitare din zona
- efecte compositionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

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

3.5.7. Modul de utilizare a terenului.

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

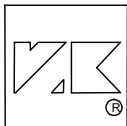
Coeficientul de utilizare al terenului (CUT), exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.



Indicatorii urbanistici

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc, dupa cum urmeaza:

	Existent		Propus	
	mp		mp	
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	57.265,00	-	57.265,00	-
Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z.	9.990,00	-	9.990,00	-
Suprafata zona functionala constructii de cult, invatamant religios, camine	9.990,00	100 %	-	-
Suprafata zona functionala comert, servicii si birouri	-	-	9.990,00	100 %
Suprafata estimate aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	6.493,00	65 %
Suprafata minima spatii verzi	-	-	499,50	5 %
Suprafata construita maxima	-	-	2.997,00	30 %
Suprafata desfasurata maxima	-	-	2.997,00	30 %
Procent de ocupare a terenului P.O.T.	-	20 %	-	30 %
Coeficient de ocupare a terenului C.U.T.	-	0,6	-	0,3
Regim de inaltime	-	-	-	Parter



3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata dispune de toate retelele tehnico-edilitare necesare functionarii zonei functionale propuse.

In cazul in care constructiile propuse vor afecta traseul retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie si de securitate, investitorii vor lua masurile necesare pentru protejare sau deviere, dupa caz.

3.6.1. Alimentarea cu apa

In zona , str. Garoafei exista conducta publica de distributie apa potabila, cu diametrul $D = 125 \text{ mm}$ – PEID. pe partea dreapta a Strazii Garoafei.

In functie de investitiile ce se vor realiza, se va stabili daca bransamentul existent este adecuat sau daca este nevoie de realizarea unuia nou.

NECESAR DE APA:

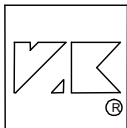
Debit mediu zilnic (STAS 1478-90-Tabelul A)

$Q_{\text{med zi}} = N \times q_s / 1000 \quad [\text{m}^3/\text{zi}]$
numar de schimburi : 2

Nr. crt.	Consumatori	Numar persoane [N]	q/s [l/pers]	Q [m3/zi]
a.	personal administrativ	3	20 l/pers/1000	0,06
b.	vanzatori	7	60 l/sec/1000	0,42
c.	clienti	6	5 l/pers/1000	0,03
d.	spalat pardoseli (asimilare)	1270 m2 x 0,3 l/m2/1000		0,38
e.	spalat drumuri si platforme	2608 m2 x 0,3 l/m2/1000		0,80
	TOTAL a,b,c,d,e,			1,69 m3/zi

Debit maxim zilnic:

$Q_{\text{max zi}} = k_{zi} \times Q_{\text{med zi}} \quad [\text{m}^3/\text{zi}]$
unde $K_{zi} = 1,15$



$$Q_{\max zi} = 1,15 \times 0,89 + 0,80$$

$$Q_{\max zi} = 1,02 + 0,80 = 1,82 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Debit maxim orar:

$$Q_{\max \text{ orar}} = K_0 \times Q_{\max zi} / n$$

unde $n = 16 \text{ ore/zi}$

$$k_{\text{orar}} = 1,5$$

$$Q_{\max \text{ orar}} = (1,5 \times 1,02 + 0,80) / 16 = 0,145 \text{ m}^3/\text{h}$$

INSTALATII DE STINS INCENDIU

Hidranti interiori : fiecare punct din interiorul magazinului sa fie protejat de 2 jeturi x 2,5 l/sec

(art.14.55 – I9 – 94) timp de 10 minute

Hidranti exteriori

- cladire gradul II de rezistenta la foc
- volumul cladirii = 4029 m³
- conform STAS 1478-90, tabelul 20 rezulta 5 l/sec timp de 3 ore dupa primele 10 minute
- debitul de Q inc = 5 l/sec se asigura din reseaua stradala existenta

3.6.2. Canalizare menajera si pluviala

Canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare menajera, Str. Garoafei , PVC, De = 250 mm
Constructiile ce se vor realiza vor fi racordate la retele de canalizare menajera existente in zona.

DEBITE APE UZATE

Debit mediu zilnic

$$Q_{\text{med zi}} = 0,8 \times Q_{\text{apa med zi}} = 0,8 \times 0,89 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,71 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Debit maxim zilnic

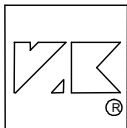
$$Q_{\max zi} = 1,15 \times 0,71 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,81 \text{ m}^3/\text{zi}$$

pentru $K_{zi} = 1,15$

Debit maxim orar

$$Q_{\max \text{ orar}} = K_0 \times Q_{\max zi} / 16 \text{ ore/zi}$$

$$\text{pentru } K_0 = 1,5 \times 0,81 / 16 = 0,076 \text{ m}^3/\text{h}$$



DEBITE DE CALCUL APA RECE PENTRU DIMENSIONAREA CONDUCTELOR (STAS 1478-90)

Scopuri menajere:

$$q_c = a \times b \times c \sqrt{E} \text{ [l/sec]}$$

pentru:

$$E = 8$$

$$a = 0,17$$

$$b = 1$$

$$c = 1,6$$

tabelul 19 rezulta q_c instant = 0,72 l/sec

Spalat pardoseli

$$Q_{sp} = 0,7 \times 2 \times 0,15 = 0,30 \text{ l/sec}$$

pentru $q_n = 0,15$, $n = 2$, $k = 0,7$

$$\text{Total } Q = 0,72 + 0,30 = 1,02 \text{ l/sec}$$

Debite de calcul pentru dimensionarea bransamentului (instant)

$$Q_c = 5 \text{ l/sec} + 0,72 \text{ l/sec} = 5,72 \text{ l/sec}$$

Sarcina hidrodinamica necesara

$$H_{nec} = H_g + H_p + H_u = 3 + 3,8 + 14,05 = 21 \text{ mH}_2\text{O}$$

DEBIT DE CALCUL APE UZATE

$$Q_c = Q_s + q_{s \max} \text{ [l/s]}$$

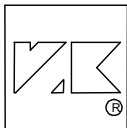
pentru

$$E_s = 31$$

$$a = 0,35$$

$$q_{s \max} = 2 \text{ l/sec}$$

$$Q_c = 0,35 \times 0,7 \sqrt{31} + 2 = 3,36 \text{ l/sec}$$



Canalizare pluviala

Debitele de ape meteorice se determina, de regula, admitand ca model de ploaie de calcul uniform distribuita pe intreg bazinul de canalizare, cu intensitate constanta pe durata de concentrare superficiala si de curgere prin canal.

Debitul maxim $Q_{\max_p\%}$, produs de ploaia de calcul cu probabilitatea de depasire $p\%$ se calculeaza cu relatia:

$$Q_{\max_p\%} = m \times S \times i_p \times \varphi$$

S - suprafata bazinului de canalizare de pe care se colecteaza apa care trece prin sectiunea de calcul, in m^2 ;

i_p - intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depasire $p\%$, valoarea se va adopta curbele IDF conform STAS 9470 sau pe baza unor studii efectuate la cea mai apropiata statie meteo de amplasament, functie de frecventa ploii de calcul si timpul de concentrare, in mm/min ;

m - coeficientul de reducere a debitului, datorat efectului de acumulare a apei meteorice in reseaua de canalizare in momentul inceperii ploii si momentul in care se realizeaza debitul maxim in sectiunea de calcul ($m = 0,8$ pentru timpul de ploaie mai mic de 40 min);

φ - coeficient mediu de scurgere, adimensional (pentru invelitori tigla este 0,95, iar pentru drumuri circulabile este 0,85);

Suprafata de calcul S se considera proiectia pe un plan orizontal a suprafetei receptoare, astfel:

$$S_C = S_{\text{suprafata}} \times \cos \alpha$$

α - unghiul de inclinare a suprafetei receptoare S , fata de planul orizontal;

Debit de calcul pentru ape pluviale

$$Q_{cpl} = 0,0001 \times m \times i \times S \times \varphi \quad [l/s]$$

- pentru frecventa 1/1

- durata ploii de calcul 15 min

- zona 8 $i = 150$ l/sec ha

- coeficientul de inmagazinare $m = 0,80$

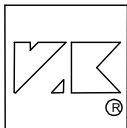
- coeficientul de scurgere cladire $\varphi_1 = 0,95$

- coeficientul de scurgere drumuri si platforme $\varphi_2 = 0,90$

- suprafata cladirii $S_1 = cca. 2.000$ m^2

- suprafata platformei $S_2 = cca. 10.000$ m^2

$$Q_{cpl} = 0,0001 \times 0,80 \times 150 \text{ l/sec ha} \times (2.000 \times 0,95 + 10.000 \times 0,90) = 130,80 \text{ l/sec}$$



Apele de pe terasamente vor fi colectate printr-un sistem compus din conducte din PVC-KG, dimensionate corespunzator, si receptoare de preluare (geigere).

Sistemul de conducte pentru apele meteorice preluate de pe terasamente este separat de cel pentru preluarea apelor pluviale de pe acoperis si este conectat la un separator de hidrocarburi din beton cu filtru coalescent, decantor de namol si dublu by-pass, cu debitul nominal de 150 de litri/secunda.

Limitele indicatorilor de calitate a apelor uzate epurate, ai apelor pluviale trecute prin separatorul de produse petroliere si ai apelor conventional curate evacuate in receptorii de suprafata se vor inscrie obligatoriu in limitele prevazute de H.G. 352/2005, pentru completarea si modificarea H.G. 188/2002, normativul NTPA 001/2002..

Canalizarea pluviala, atat cea conventional curata de pe acoperis, cat si cea tratata prin separator, se va racorda la reseau publica existent in zona.

Apele epurate indeplinesc conditiile de calitate prevazute in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-001/2002.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista posibilitati de alimentare cu energie electrica. Avand in vedere puterile instalate si cerute necesare in cazul unor functiuni comerciale, furnizorul va stabili , dupa caz prin Studiu de solutie, posibilitatile de alimenatre cu energie electrica.

3.6.4. Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de gaz metan de CD-PE , Dn 75 mm.

Energia termica (apa calda si incalzire) se va produce in centrale termice cu combustibil gaz metan sau alte solutii agreate de catre investitor.

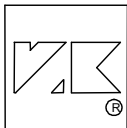
3.6.5. Alimentarea cu caldura - vezi pct. 3.6.5.

In zona , de fapt in localitatea Sfantu Gheorghe nu exista retele de alimentare in system de termoficare.

3.6.6. Telefonizare

Pe partea dreapta a strazii Vanatorilor exista retea de telefonie TELEKOM Romania Communications S.A., linie aeriana .

In cazul in care constructiile propuse vor afecta traseul retelelor tehnco-edilitare, respectiv zonele de protectie si de securitate, investitorii vor lua masurile necesare pentru protejare sau deviere, dupa caz.



3.7. Protectia mediului

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

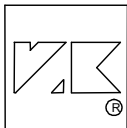
Constructiile propuse vor respecta normele specifice, pentru :

- Insorire,
- Izolare termica corespunzatoare pentru economie de combustibil
- Apele menajere care se vor respecta deversarea in retea publica vor avea calitatea conform indicatorilor NTPA-002-2002,
- Apele pluviale vor fi colectate in regim separativ (acoperisuri, respectiv drumuri si platforme) si epurate prin separatoare de nisip si uleiuri cu respectarea pentru indeplinirea indicatorilor NTPA-001-2002
- Se vor amenaja spatii verzi de aliniament si ambientare.

MOD DE ASIGURARE DEPOZITARE DESEURI MENAJERE SI ALTE TIPURI DE DESEURI

Tipurile de deseuri colectate din zona functionala "comert, servicii si birouri" sunt urmatoarele:

- 190810* - Amestecuri de grasimi si uleiuri de la separarea amestecuri apa ulei din alte sectoare decat cel specificat la 180809 (uleiuri de la separatoare din parcare) - cotat ca deseu periculos. cantitati mult mai mici de 1 t / an (maxim 200 Kg / an)
- 150101 - Ambalaje de hartie si carton
- 150102 - Ambalaje de materiale plastice
- 200199 - Alte fractii colectate separat (deseurile menajere)
- 200138 - Deseuri din lemn
- 200306 - Deseuri de la curatarea canalizarii
- Toate reziduurile vor fi colectate sortate



- Reziduurile sunt :

- Apele menajere rezultate din zona grupurilor sanitare

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

Prin proiect au fost precizate si in exploatare vor fi respectate urmatoarele :

- Toate reziduurile vor fi colectate separat-sortat

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

- Se va asigura prin contractul investitorului cu firme specializate in ridicarea deseurilor, preluare periodica evitandu-se stocarea

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

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt:

- zona aferenta strazilor Stadionului, Garoafei si Gal Lajos.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenului

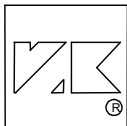
Totalul teritoriului aferent zonei reglementate in Planul Urbanistic Zonal este de 9.990,00 mp, se defalca pe tipuri de proprietate :

- Terenuri in domeniul privat al initiatorului prezentului demers, respectiv S.C.LIDL S.C.S.

- Terenuri in proprietatea publica/privata a Primariei Municipiului Sfântu Gheorghe (zonele de accesare a incintei zonei functionale)

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 – MASURI DE LUAT IN CONTINUARE

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

Intocmit,

PROIECTANT GENERAL S.C."V&K®" S.R.L.

Dipl. arh. Gheorghiu Vivianne

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

25 mai 2022