

adresa de corespondenta:

Serban Monica B. I. A.

B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 18, sc. H, ap.12

520080 Sfantu Gheorghe, jud Covasna

**PUZ Reglementarea zonei dintre străzile  
Epresteto și Papp Lehel**  
municipiul Sfantu Gheorghe, jud. Covasna

Initiator:  
Ervin Impex S.R.L.

Sf. Gheorghe  
iunie 2024

**Fisa proiectului**

Denumirea lucrarii	PUZ
Amplasament	Reglementarea zonei dintre străzile Epresteto și Papp Lehel Zona industrială în zona cuprinsă între străzile. Constructorilor, Epresteto și Papp Lehel municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covașna
beneficiar	Municipiul Sfântu Gheorghe
Initiator	Ervin Impex S.R.L.
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2310/2023
volum	PUZ + RLU
Proiectant general	B.I.A. Monica Serban
Sef proiect	arh. Monica Serban
Proiectanti de specialitate	
arhitectura	BIA Monica Serban arh. Monica Serban
rețele edilitare	S.C. Eurocad s.r.l. ing. Nicolae Moldovan
Ridicare topografică	Fogarasi Botond – Cadastru, Geodezie și Carografie
Studiu geotehnic	SC Geminex SRL



Sf. Gheorghe  
iunie, 2024

## **OPIS**

- fisa proiectului
- opis
- Certificat de urbanism
- Dovada luare în evidenta RUR
- avize

### **Studii**

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica, extrase CF

## **PUZ**

### **piese scrise**

- Memoriu general PUZ + RLU

### **piese desenate**

- 1.1. plan incadrare în teritoriu
- 2.1. situația existența
- 2.2 situația juridica a terenurilor
- 3.1. reglementari urbanistice
- 4.1 retele edilitare AC.

intocmit,  
arh. Monica Serban

## MEMORIU GENERAL PUZ

## CUPRINS

Fisa proiectului.....	2
OPIS.....	3
MEMORIU GENERAL PUZ.....	5
1.Introducere.....	5
1.1.Date de recunoastere a documentatiei.....	5
1.2.Obiectul lucrarii.....	5
Obiectul lucrarii.....	5
2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice.....	7
2.1. Evolutia zonei.....	7
2.2. Incadrarea in localitate.....	7
2.3.2. Analiza geotehnica.....	7
2.4. Circulatii.....	9
2.5. Ocuparea terenurilor.....	9
2.6. Echiparea edilitara.....	9
2.6.1. Alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala.....	10
2.7. Probleme de mediu.....	10
2.8. Optiuni ale populatiei.....	10
SITUATIA PROPUASA.....	11
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	11
3.2. Prevederi ale PUG – corelare cu documentatii urbanistice avizate sau în curs de elaboare.....	11
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	11
3.3.2. Sistemizarea verticala.....	11
3.4. Modernizarea circulatiei.....	11
3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie.....	12
3.4.2. Parcaje.....	12
3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial.....	12
3.5.2.Lotizare.....	12
3.5.4. Regimul de înaltime.....	13
3.5.5. Aliniamentul.....	13
3.5.6. Amplasarea in parcela.....	13
3.5.7. Regimul de aliniere al constructiilor.....	13
3.5.8. Modul de utilizare al terenului.....	13
3.6. Echiparea edilitara.....	14
3.7. Protectia mediului.....	15
3.8. Obiective de utilitate publica.....	16
3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica, in vecinatatea nordica a zonei reglementate.....	16
3.9.1. Proprietatea asupra terenurilor.....	16
3.9.2. Circulatia terenurilor.....	16
4.Concluzii – masuri in continuare.....	16

## MEMORIU GENERAL PUZ

### 1.Introducere

#### 1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PUZ
Amplasament	Reglementarea zonei dintre străzile Epresteto și Papp Lehel Zona industrială în zona cuprinsă între strazile. Constructorilor, Epresteto și Papp Lehel municipiul Sfantu Gheorghe, jud. Covaasna
beneficiar	Municipiul Sfantu Gheorghe
Initiator	Ervin Impex S.R.L.
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2310/2023
volum	PUZ + RLU

#### 1.2.Obiectul lucrarii

##### 1.2.1.Solicitari ale temei-program

Prin tema de proiectare se solicita reglementarea incintei ca zona de producție și depozitare.

##### Obiectul lucrarii

Obiectul Planului Urbanistic Zonal este reglementarea terenului ca zona industrială și de depozitare.

Terenul ce face obiectul studiului este compus din multe loturi.

Cea mai mare parte o reprezintă unități industriale și de depozitare în proprietatea unor persoane juridice.

O parte din teren, adiacent străzii Constructorilor este în proprietatea municipiului Sfantu Gheorghe, parțial concesionat fabricii Dreiconf SRL.

Drumul de acces către incintă în care funcționează Ervin Impex și alte unități este în domeniul public.

Suprafața cumulată a terenurilor este de 83 800.m.p.

Terenurile sunt înscrise în CF Sfantu Gheorghe având categoria de folosință: curți-construcții.

Documentația este elaborată pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.515 din 2.11.2021 și a avizului de oportunitate nr. 5 din 19.07.2023 eliberate de Primăria Municipiului Sfantu Gheorghe

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice din teren în acord cu strategia de dezvoltare a administrației locale.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001 precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

### **1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este în intravilanul localității în UTR 40. - zona unități industriale și servicii - nereglementată.

Propunerea este în concordanță cu PUG în curs de avizare

### **1.3. Surse de documentare-baza topografică**

În vederea elaborării acestui studiu au fost consultate următoarele surse de documentare:

- Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Sfântu Gheorghe
- Planul Urbanistic General reactualizat al municipiului Sfântu Gheorghe, proiect în faza de avizare
- PUZ ZONA INDUSTRIALA SEBERT TEHNOLOGIE S.R.L. pr. nr. 2014/2020
- Planul topografic al zonei a fost redactat în anul 2023, la scara 1:1000, de către o firmă de specialitate, respectiv S.C. Eurotopo srl. în baza comenzii emise de initiatorul lucrării,

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legislative, principalele acte normative avute în vedere sunt:

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificări și completările ulterioare.
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată
- Ordinul nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Codul Civil
- Reglementarea tehnică - ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ G.M.010-2000 aprobat cu ORD.nr.176/N/08.16.2000

## **2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice**

### **2.1. Evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este în intravilanul localității în UTR 40. - zona unități industriale și servicii - zona nereglementată.

Conform PUG reactualizat, proiect în faza de avizare, întregul teren este zona unități industriale și servicii.

În zona funcționează mai multe firme de producție și de depozitare. Adiacent străzii Constructorilor este un teren liber în proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe..

#### **Modul de integrare în zona**

Terenul ce face obiectul lucrării este amplasat în zona industrială. Terenul ce face obiectul planului urbanistic zonal se învecinează cu alte zone industriale

Practic prin acest PUZ se reglementează o parte din zona industrială a localității.

### **2.2. Incadrarea în localitate**

Terenul este amplasat între străzile Epreșteto și Papp Lehel, la vest de strada Constructorilor, în zona industrială.

#### **Vecinatati:**

- vest: zona industrială nereglementată
- est strada Constructorilor
- sud strada Papp Lehel
- nord str. Epreșteto

### **2.3. Date despre teren**

Terenul este relativ plan și pe el funcționează diverse firme de producție și depozitare.

#### **2.3.1. Elemente ale cadrului natural**

Terenul este plan, nu există riscuri de alunecări de teren.

Nu există cursuri de apă în zona, deci nu există risc de inundații.

#### **2.3.2. Analiza geotehnică**

Pe teren au fost realizate mai multe studii geotehnice la momentul elaborării proiectelor tehnice pentru diverse hale.

Pentru acest PUZ se preiau date din analiza geotehnică efectuată de S.C. GEMINEX s.r.l. în 2013 cu ocazia obținerii autorizației de construire pentru extinderea halei existente a firmei S.C. Sebert Tehnologie.

#### **Extras din studiul geotehnic anexat lucrării**

##### **CONDITII NATURALE**

*Amplasamentul investigat se situează în municipiul Sf. Gheorghe, în zona industrială de pe strada Constructorilor, în incinta S.C. SEBERT TECHNOLOGIE S.R.L..*

*Într-un cadru mai larg, la alcătuirea geologică a zonei iau parte formațiunile aparținând depresiunii intramontane Sf. Gheorghe. Peste fundamentul cretacic al depresiunii sunt dispuse depozite pliocene de molasă (argile, marne, nisipuri) până la grosimea de câteva sute de metri, apoi urmează depozitele pleistocene și holocene dezvoltate într-un facies fluviatil-lacustru (pietrisuri, nisipuri, argile).*

Din punct de vedere geomorfologic zona este amplasată pe terasa formată din depozitele conului de dejecție a râului Olt, care se extinde de la Malnas până la Chichis pe malul stâng și care în urma coborârii profilului longitudinal al râului, a rămas suspendată la înălțimea de 15 – 20 m. Litologic este alcătuit predominant din pietris, bolovănis, nisip, cu unele intercalații agiloase. Deasupra acestui complex detritic grosier se situează un orizont fin granular, predominant argilos - prăfos cu intercalații de nisip fin prăfos. Suprafața terenului este orizontala.

## REZULTATELE INVESTIGAȚIILOR

Terenul de fundare a fost investigat cu trei foraje în sistem uscat, semimecanic, cu snec Ø75mm, cu adâncimile finale de 5.00 - 5.50 m și lângă fiecare foraj câte un sondaj cu penetrometru dinamic ușor, cu secțiunea vârfului de con de 10 cm<sup>2</sup> (tip DPL-10) cu adâncimile finale de 4.00 - 5.00 m.

Forajele au interceptat o stratificație caracteristică acestei zone:

- Orizontul superior, până la adâncimile de 2.90 - 4.50 m este alcătuit din pământuri coezive (argilă nisipoasă, nisip argilos) plastic consistente spre vârtoase și pământuri fine necoezive (nisip prăfos) afânate spre îndesare mijlocie. Suprafața terenului este acoperită cu 20-30 cm sol vegetal argilosnisipos brun-negricios.

- Orizontul inferior detritic grosier (sub adâncimile de 2.90 - 4.50 m) este alcătuit din nisip, nisip cu pietriș mediu îndesat / îndesat. Din analiza stratificației interceptate de foraje se poate constata că orizontul superior nu este uniform. Astfel în zona forajului FG 1 orizontul superior, până la adâncimea de 2.90 m, este alcătuit exclusiv din pământuri coezive (argilă nisipoasă, subordonat nisip argilos). Către forajele FG 2 și mai ales FG 3, grosimea orizontului coeziv se reduce în favoarea pământurilor nisipoase-prăfoase, pământurile coezive limitându-se în aceste foraje doar la partea superioară a stratificației, până la adâncimile de 1.10-1.50 m.

Orizontul acvifer freatic în zonă se situează la adâncimi de 15-17m.

## CONDITII DE FUNDARE SI RECOMANDĂRI

Din cele prezentate mai sus se poate constata că stratificația interceptată de lucrările geotehnice se încadrează în cadrul litologic general al terasei din stânga râului Olt.

În zona forajului FG 1 orizontul superior (până la adâncimea de 2.90 - 4.50m) este alcătuit din pământuri coezive plastic consistente spre vârtoase, către forajele FG 2 și FG 3 trecând la nisipuri prăfoase afânate spre îndesare mijlocie. Modulul de deformare lineară al acestor pământuri este  $E \approx 7000-8000$  kPa, cea ce indică prezența pământurilor cu compresibilitate mare.

Orizontul inferior, necoeziv, este alcătuit din nisip fin-mediu, nisip cu pietriș, cu îndesare mijlocie și îndesate, cu modulul de deformare lineară  $E \approx 25000-30000$  kPa (cu compresibilitate redusă).

Fundațiile pot fi incastrate în orizontul superior, în stratul de argilă nisipoasă cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă (zona forajului FG 1) și în stratul de nisip prăfos cafeniu afânat spre îndesare mijlocie (zona forajelor FG 2 și FG 3), cu respectarea adâncimii maxime de îngheț.

Pentru dimensionarea fundațiilor în orizontul superior se poate calcula cu valoarea de bază a presiunii convenționale de 200 kPa.

Valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde pentru fundația având lățimea tălpilor  $B = 1,0$  și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat  $D_f = 2,0$  m. Pentru alte lățimi ale tălpilor sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează aplicând corecțiile prezentate în STAS 3300/2-85, anexa B.

Executarea săpăturilor pentru realizarea fundațiilor se vor face cu respectarea măsurilor prevăzute în Normativul cu indicativ C 169 – 1988. Până la adâncimea de 2m se poate săpa cu pereți verticali, nesprîjiniți.



Înainte de executarea săpăturilor stratul de sol vegetal va fi îndepărtat și nu va fi folosit ca material de umplură la construcție. După terminarea lucrărilor solul depozitat separat se poate împrăști pe suprafețele afectate de lucrări, destinate ca zone verzi.

În jurul excavației se va asigura o bandă de protecție de 1.00 m, în care nu se va circula cu mașini și nu se va depozita materiale grele. Pe parcursul lucrărilor se vor urmări eventualele apariții de crăpături paralele cu marginea săpăturii care prevestesc surparea malului.

Cu lucrarea de săpătură a fundației se va opri cu cca 20 cm deasupra cotei proiectate pentru prevenirea modificării proprietăților terenului de fundare față de cele naturale. Acest strat de 20 cm va fi îndepărtat numai în ziua în care se toarnă betonul de fundatie.

În jurul construcției se va asigura îndepărtarea eficientă a apelor meteorice pentru prevenirea infiltrațiilor la talpa fundației.

Adâncimea de înghet din zonă conform STAS 6054-77 este 100-110 cm.

Conform Normativului P100-1/2006 valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag este 0,20 g iar perioada de control (col4) TC este 0,7 s.

Incadrarea formațiunilor în categorii după modul de comportare la săpat, conform indicatorului "Ts – 1981", este prezentată pe fisele geotehnice ale forajelor.

Înainte de turnarea betonului în groapa de fundare, se va solicita asistență geotehnică pentru verificarea terenului de fundare.

### 2.3.3. Analiza fondului construit existent

Pe terenurile aflate în proprietatea persoanelor juridice sunt realizate construcții (hale, corpuri administrative, corturi industriale, anexe), construcțiile sunt în stare buna, în ele funcționează firmele respective.

Terenul primăriei este liber de construcții cu excepția zonei concesionate fabricii Dreiconf srl.

### 2.4. Circulații

Incintele sunt accesibile de pe strazile aflate în domeniul public.

În Incinta în care funcționează Ervin Impex sunt mai multe firme care au accesul asigurat din curtea comună. Terenul aferent circulației comune este înscris într-un CF separat care are înscris dreptul de servitute pentru parcelele respective.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Bilant teritorial - zona studiată

	mp	%
Zona industrială	72 816	86.89
Zona circulației publice	10 984	13.11
Total zona reglementată	83 800	100.00

Bilant teritorial

POT= 16.61%

CUT= 0.17

### 2.6. Echiparea edilitară

Halele existente sunt racordate la rețelele edilitare existente pe strazile Epresteto și Papp Lehel..

### **2.6.1. Alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala**

In zona studiata exista uratoarele retele edilitare:

Str.Epreszteto :

- Retea apa PEID- 110 mm
- Canalizare menajera PVC-KG-250 mm
- Canalizare pluvial PVC-KG-300 mm

Str.Constructorilor:

- Retea distributie apa PEID-160mm
- Canalizare menajera PVC-KG- 250 mm
- Canalizare pluvial PVC-KG-400mm

Str.Pap LEHEL

- Retea distributie apa PEID-63mm
- Canalizare menajera PVC-KG- 200 mm

La ora actuala obiectivele din zona studiata au asigurata alimentarea cu apa potabila si canalizarea menajera prin racordarea la retelele existente pe str.Epresztetosi str.Pap Lehel

### **DISFUNCTIONALITATI**

Nu este rezolvata in zona alimentarea cu apa pentru nevoi P.S.I

S.C. FIT SPED S.R.L are un rezervor de apa pentru nevoi P.S.I cu un volum  $V = 90\text{mc}$  alimentat dintr-un put forat

### **2.6.2.Alimentare cu enerie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a haldor existente este asigurata din reseaua publica de pe strazile Epresteto si Papp Lehel.

### **2.6.3.Alimentare cu gaz**

O parte din halele existente sunt racordate la reseaua de distributie gaz metan existenta pe strada Epresteto.

## **2.7. Probleme de mediu**

În urma analizei situatiei existente a rezultat ca nu exista probleme de mediu.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

În urma discutiilor avute cu proprietarii terenului si cu reprezentantii administratiei publice locale s-a stabilit ca acest proiect este oportun a fi realizat pe acest amplasament, raspunde solicitarilor de extindere a zonei industriale.

## SITUATIA PROPUSA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Avand in vedere simplitatea functiunilor si importanta locala a zonei nu sunt necesare studii de fundamentare a solutiilor sau a temei. Comanda elaborata de beneficiar se incadreaza in specificul zonei, in elaborarea acestui plan urbanistic zonal se vor respecta normativele in vigoare

#### Studii elaborate :

- Studiu geotehnic,

Conform acestuia terenul se preteaza la construirea de hale industriale.

### 3.2. Prevederi ale PUG – corelare cu documentatii urbanistice avizate sau în curs de elaboare

Conform PUG aprobat terenul este în intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe în zona industrială.

Conform PUG reactualizat, proiect în faza de avizare, intregul teren este în zona industrială. Incinta în care funcționează Sebert Tehnologie s.r.l. este reglementată printr-un PUZ aprobat anterior.

#### Extindere intravilan

Nu se propune extinderea intravilanului aprobat.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Acesta va pus in valoare prin sistematizare, plantatii decorative si de aliniament.

Un rol important in zona il va avea sistematizarea circulatiei din incinta si amenajarea cu imbracaminti definitive a carosabilelor, protejand astfel prin delimitari clare mediul natural existent. Constructiile nu vor produce o interventie brutala in peisaj. Acestea vor fi realizate din materiale durabile, în concordanță cu hăele existente.

#### 3.3.1 Spatii verzi

Spatiile verzi realizate in incinte vor reprezenta min. 20% din totalul fiecarei incinte.

Pe străzi se prevede o fasie de spațiu verde amenajat.

#### 3.3.2. Sistematizarea verticala

Terenul este relativ plan, nu sunt probleme de sistematizare verticala

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Nu se propun străzi publice pe trasee noi. Se propune o circulație carosabilă pentru acces la rezervorul PSI propus. De pe acest drum se asigura un acces secundar în incinta industrială Ervin Impex (incinta care cuprinde mai multe firme, cu curte comuna și un spațiu comun de circulații înscris ca atare în CF)

**Circulatii în incinte**

Se vor asigura în fiecare incinta spatii de manevra pentru camionane și mașini de intervenție PSI

**3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie**

Toate strazile se mentin in prospectul existent.

Strada Constructorilor: va fi modernizata printr-un proiect unitar pe toata lungimea (se prevede trotuar pe partea pe care sunt zonele de productie).

Strada Epresteto: se mentine prospectul existent, se modernizeaza strada in conformitate cu PUZ aprobat anterior (carosabil 7m, troturare de 1m si zone verzi pe ambele parti)

Strada Papp Lehel: - se prevede modernizarea strazii (carosabil 7m, troturare de 1m pe ambele parti)

**3.4.2. Parcaje**

Se vor asigura în fiecare incinta spatii de parcare pentru autoturisme pentru salariati și vizitatori, precum și spatii de manevra și staționare pentru mașini de transport marfa.

Nu se admite stationarea vehiculelor în spațiul public sau pe zonele de circulatii comune.

**3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial****3.5.1**

Bilant teritorial comparativ - zona studiata

	existent		propus	
	mp	%		
Zona industrială	70 901	84.61	69 011	82.35
Zona tehnico-edilitara	-	0.00	400	0.48
Zona circulatii comune în pe teren privat	1 915	2.29	3 405	4.06
Zona circulatii publice	10 984	13.11	10 984	13.11
Total zona studiata	83 800	100.00	83 800	100.00

**3.5.2.Lotizare**

Nu se propun lotizari pe terenurile aflate in proprietatea persoanelor juridice.

Terenul liber adiacent strazii Constructorilor va fi lotizat functie de solicitarile de inchiriere/concesionare a terenului. Frontul stradal va fi de minimum 30m.

**3.5.3 Functiuni propuse**

- Hale de productie si depozitare, functiuni complementare si spatii anexe menite sa deserveasca functionarea fabricii.
- Parcare amenajata pentru masini de transport marfa.

### 3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim de înălțime al clădirilor:

P înalt pentru hale, P+1 pentru clădiri administrative, P pentru anexe

#### **Inălțimi maxime admise**

H max cornișă: 7m de la cota 0+00 a terenului amenajat;

Hmax la coamă: 8 de la cota 0+00 a terenului amenajat;

### 3.5.5. Aliniamentul

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Acesta se menține la limita proprietăților

### 3.5.6. Amplasarea în parcelă

Toate construcțiile vor fi amplasate în zonele edificabile ale parcelelor, cf. prevederilor de pe planșa de reglementări urbanistice.

#### Zona edificabilă

Zona edificabilă pentru incintele existente s-a stabilit în funcție de construcțiile existente.

Pentru terenurile libere zona edificabilă va fi retrasă cu 2m față de vecinătăți, 10m față de str. Constructorilor. 5m față de str. Pap Lehel și Epreșteto.

### 3.5.7. Regimul de aliniere al construcțiilor

Clădirile existente se aliniază la limita proprietății, clădirile propuse în prelungirea celor existente vor prelua alinierea acestora.

Pe terenurile libere construcțiile vor fi aliniate la străzi

### 3.5.8. Modul de utilizare al terenului

În vederea folosirii în mod eficient a suprafeței de teren existente în zona s-au stabilit valori maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a procentului de ocupare a terenului (POT) în zona studiată și care sunt indicate în fișa de reglementări existente în cadrul Regulamentului urbanistic zonal.

#### **Indici de utilizarea terenului:**

##### incinte industriale

Procentul de ocupare a terenului: POTmaxim **60%**;

Coeficientul de utilizare a terenului: CUTmaxim **1**

##### incinta edilitare (rezervor PSI)

Procentul de ocupare a terenului: POTmaxim 25%;

Coeficientul de utilizare a terenului: CUTmaxim 0.25

### 3.6. Echiparea edilitara

#### 3.6.1.1..ALIMENTAREA CU APA POTABILA

Conform breviarului de calcul necesarul de apa potabila este:

Necesarul de apa

$$Q_{med.zi} = 15,0 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{max.zi} = 19,5 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{max.orar} = 4,85 \text{ mc/h} = 1,35 \text{ l/s}$$

Se propune extinderea retelei de apa existenta prin racordarea la conducta PEID -110 mm din str.Epresteto si str. Constructorilor.

#### 3.6.1.2. ALIMENTAREA CU APA PENTRU NEVOI P.S.I

Avand in vedere specificul zonei studiate (zona industriala cu cladiri de productie si depozitare) se propune rezolvarea in mod unitar a instalatiei de alimentare cu apa pentru nevoi P.S.I (debit de incendiu exterior si interior) prin intermediul unui rezervor  $V=250$  MC cuplat cu statie de pompare si retea de distributie apa dotata cu hidranti de stins incendiu (conform NORMATIVELOR IN VIGOARE) sistemul consta in:

- rezervor  $V=250$  MC
- statie de pompare respectiv grup electrogen
- retea de distributie pe care se vor amplasa hidrantii de stins incendiu exterior.

Alimentarea cu apa a Rezervorului  $V= 250$  MC se va face din reseaua de apa stradala.

**(volumul necesar va fi stabilit in urma realizarii unui studiu de specialitate care sa asigure debitul de incendiu exterior si interior pentru intreaga zona studiate)**

Se va asigura accesul la rezervor a mijloacelor mobile ( autospeciale ) de stingere a incendiului ( conform Normelor in vigoare)

Pentru alimentarea cu apa a acestui rezervor pentru nevoi P.S.I s-u studiat 2 variante:

1 –racordarea la conducta PEID 160mm din str. Constructorilor

2.- racordarea la conducta PEID 110mm din str. Epresteto

**Varianta avizata de Goscom si care este prevazuta ca solutie finala este varianta 1 – racord la reseaua e pe str. Constructorilor.**

#### 3.6.2. Canalizarea menajera

Conform breviarului de calcul cantitatea de apa uzata menajera pentru zona studiataeste:

Debitul de apa uzata menajera

$$Q_{uzat. med.zi} = 12.5 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{uzat. max.zi} = 16.25 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{uzat max.orar} = 4,85 \text{ mc/h} = 1,35 \text{ l/s}$$

Se propune extinderea rețelei de canalizare menajera cu racorare la canalul menajer Dn250mm din str. Pap Lehel si str. Constructorilor.

### **3.6.3. Canalizarea pluviala**

Apele meteorice conventional curate provenite din zona studiata se vor evacua spre zonele verzi si prin intermediul rigolelor stradale la canalizarea pluviala existenta pe strazile Papp Lehel, Constructorilor si Epresteto

### **Protectia lucrarilor edilitare**

Realizarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare menajera se va face tinand cont de toate Normativele si STAS-rile in vigoare existente la data elaborarii etapelor urmatoare de proiectare.

### **3.6.4. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrica a halor existente este asigurata din rețeaua publica de pe strazile limitrofe.

- Pentru alimentarea cu energie electrica a viitoarelor constructii ce urmeaza a fi realizate in incinte de productie care functioneaza se vor extinde rețelele existente in incintele respective.
- Pentru alimentarea cu energie electrica a constructiilor care urmeaza a fi realizate pe parcele libere se va face racordul la rețeaua publica pe baza unor proiecte de specialitate avizate de Electrica SA.

### **3.6.5. Incalzirea**

Incalzirea se va face cu centrale termice pe gaz și pompe termice

- Pentru alimentarea cu energie termica a viitoarelor constructii ce urmeaza a fi realizate in incinte de productie care functioneaza se vor extinde rețelele existente in incintele respective.
- Pentru alimentarea cu energie termica a constructiilor care urmeaza a fi realizate pe parcele libere se vor prevedea centrale termice si pompe de caldura.

### **3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale**

Halele existente in zona nordica sunt racordate la rețeaua de distributie gaz metan existenta pe strada Epresteto. Pentru constructiile propuse in incintele respective se va extinde rețeaua din incinta.

Pentru alimentarea cu gaz a constructiilor propuse pe terenuri libere se vor face bransamente pe baza unor proiecte de specialitate avizate de detinatorul rețelei.

### **3.6.7. Gospodaria comunală**

In zona studiata se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita apoi in depozite agrementate din zona.

Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticla si metal se vor colecta separate si se vor preda la unitati specializate de colectare.

## **3.7. Protectia mediului**

Orice interventie antropica in mediu are repercusiuni asupra acestuia.

Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu de constructii al caror specific este neagresiv fata de factorii de mediu : apa, aer,sol, subsol si asezari umane.

Nu se pune problema emanatiilor nocive, nu se produc noxe si deseuri periculoase pentru mediu.

In consecinta, aspectele de protectie a mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impiezeze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectie a mediului.

Spatiile verzi amenajate vor avea o pondere de min20% din fiecare incinta.

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

#### **3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica, in vecinatatea nordica a zonei reglementate**

- strazi
- retele edilitare

#### **3.9.1. Proprietatea asupra terenurilor**

Incintele existente sunt și vor ramane in proprietate privata.

Strazile sunt și vor rămâne în domeniul public.

#### **3.9.2. Circulatia terenurilor**

Nu se propun modificari în ceea ce privește tipul de proprietate asupra terenurilor cu excepția zonelor necesare modernizarii strazii Papp Lehel. (acestea vor trece în domeniul public)

## **4.Concluzii – masuri in continuare**

Propunerea este în concordanta cu PUG aprobat și PUG în curs de avizare.

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei, respectiv:

- se stabilesc functiunile zonei cu subzonele aferente.
- Se stabilesc profilele stradale
- se stabileste delimitarea spațiului public și cel privat
- Se stabileste regulamentul de urbanism al incintei și se fac fise de reglementari pentru fiecare subzona
- PUZ-ul respecta legislatia în vigoare
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente

### **Masuri in continuare:**

- Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al municipiului Sfantu Gheorghe, dupa aprobare, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.
- Pentru realizarea investitiilor, beneficiarii vor face demersurile necesare in continuare, conform legii.

### **Costurile necesare implementarii proiectului**

Toate costurile vor fi suportate de către investitori, inclusiv bazinul PSI și racordurile la rețelele edilitare.

Străzile vor fi modernizate pe baza unor proiecte unitare pentru fiecare strada, prin grija primariei.

intocmit,  
arh. Monica Serban