

Nr. proiect

73305/31.12.2020

Faza:

P.U.Z.

Titlu:

PUZ „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII – ZONA STRĂZII  
JÓKAI MÓR – PARTEA ESTICĂ”

## VOLUMUL 1

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



# TOTAL BUSINESS LAND

Beneficiar:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Proiectant:

**SC TOTAL BUSINESS LAND SRL**

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro); [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Urb. – Peis. Răscol Mihail Cristian

## I. DATE GENERALE

### 1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: PUZ „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII – ZONA STRĂZII JÓKAI MÓR – PARTEA ESTICĂ”;
- Beneficiar: Municipiul Sfântu Gheorghe;
- Amplasament: Județul Covasna, Municipiul Sfântu Gheorghe, zona Străzii Jókai Mór – Partea estică;
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: 08.2021.

### 2. Obiectul PUZ

Se propune întocmire PUZ în vederea determinării regulilor urbanistice de construire în zona cu scopul realizării unei zone rezidențiale și de servicii, dar și extinderea intravilanului existent. Astfel:

- Construcțiile și amenajările aferente se vor integra în cadrul natural și antropic existent;

- Activitatea de construire în zona urmează a se desfășura în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construirea cu prioritate pe terenuri libere;
  - Realizarea unor delimitări clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei;
  - Realizarea echipării tehnico-edilitare;
  - Valorificarea potențialului natural și economic;
  - Organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
  - Stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire;
  - Stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a acestora;
  - Stabilirea modului de utilizare a terenurilor.
- Spațiile verzi vor fi dimensionate conform Legii 24/ 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților precum și HG 525/ 1996 republicată privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului vor fi în conformitate cu prevederile HG 525/ 1996 republicată privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu toate modificările ulterioare.

Documentația de urbanism va analiza următoarele:

- Corelarea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, în special din punct de vedere al căilor de comunicație;
- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural) ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- Rezolvarea circulației carosabile și pietonale, traseul, profilele longitudinale și transversale a căilor

de acces, intersecțiile, nodurile de circulație;

- Infrastructura edilitară existentă în zonă și relaționarea cu cea propusă în zona studiată.
- Schimbarea destinației, respectiv categoriei de folosință a terenurilor, din teren agricol în cea de construcții;
- Încadrarea scenariului propus în zona de studiu și relația cu vecinătățile și propunerile de dezvoltare din documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate;
- Actualizarea regimului juridic al terenurilor;
- Regimul de aliniere a fondului construit;
- Retragerile față de aliniament;

Planul Urbanistic Zonal va studia orientativ, o suprafață de teren de circa **34,5 ha**, intersecția străzii Jókai Mór cu strada Fermei și sensul girator strada Jókai Mór și drumul ocolitor propus prin documentația de urbanism "Actualizare PUG Municipiul Sfântu Gheorghe", cu o lungime de circa 2000m și o lățime de aproximativ 150 m de la axul străzii Jókai Mór, în partea estică a acestuia.

## **II. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI**

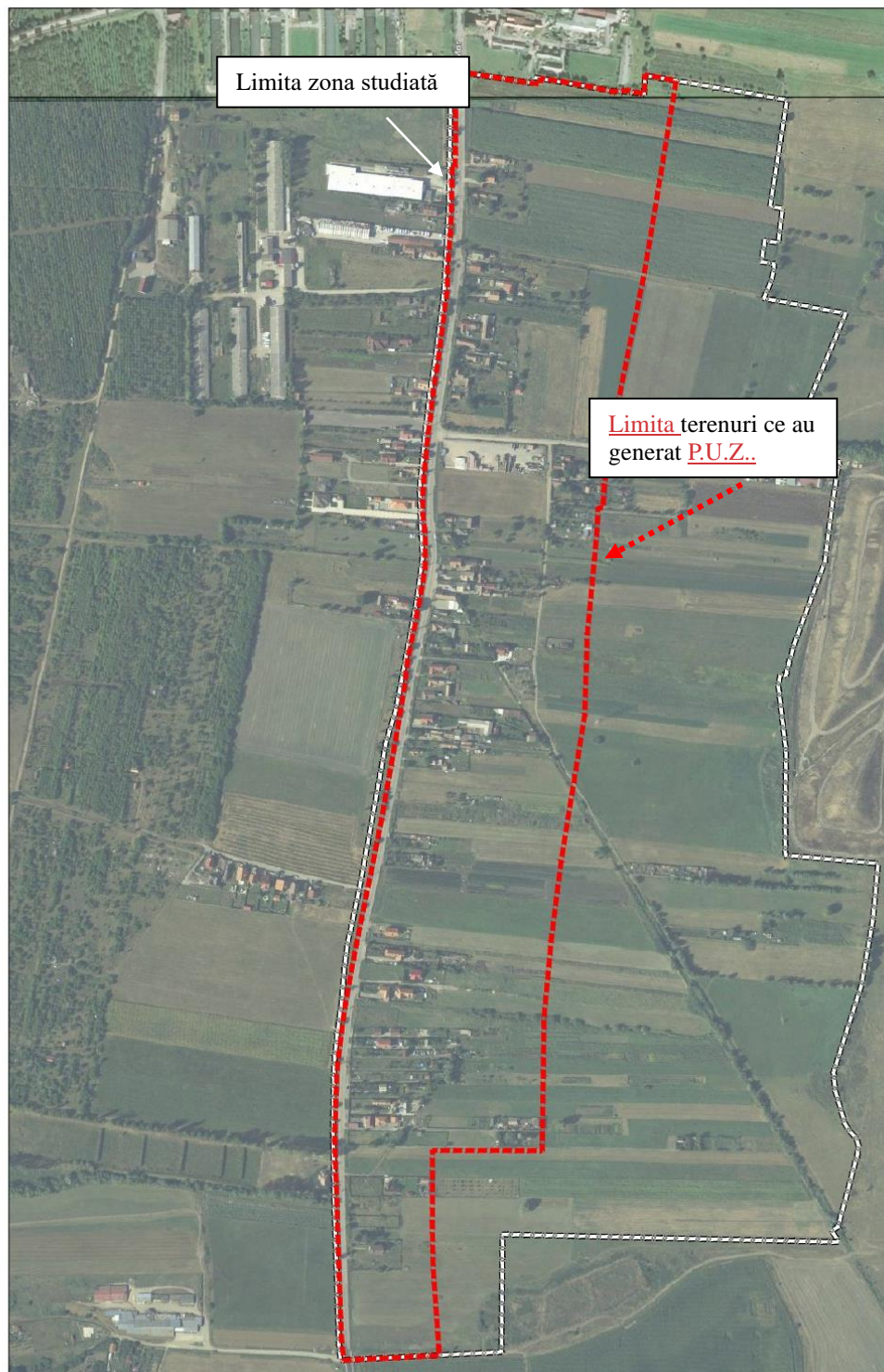
### **1. Încadrarea în localitate**

Obiectivul este amplasat Municipiul Sfântu Gheorghe, în zona străzii Jókai Mór, partea estică a acestuia.

Suprafața de teren care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal are o suprafață de **34,5 ha** și este alcătuită din mai multe imobile, aflate în proprietatea mai multor persoane fizice sau juridice, situate parțial în extra/intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, o parte a imobilelor se află în zona de protecție a Fermei de păsări, conform Certificatului de Urbanism nr. 496/04.12.2020.

Terenul ce a generat PUZ se învecinează cu:

- la nord – terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice (zona servicii);
- la sud – terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, limita administrativă UAT Sfântu Gheorghe cu UAT Comuna Ilienii;
- la vest – terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice situate pe strada Jókai Mór;
- la est - terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice.





## 2. Distribuția funcțiunilor

### Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:

Terenul ce a generat PUZ în suprafață totală de aproximativ **34,5 ha** este compus din:

- Imobile aflate în proprietatea mai multor persoane fizice sau juridice, situate în intravilan parțial reglementat / extravilan nereglementat având ca și categorie de folosință actuală: curți construcții, locuințe, servicii, arabil, livadă, conform Certificatului de Urbanism nr. 496/04.12.2020

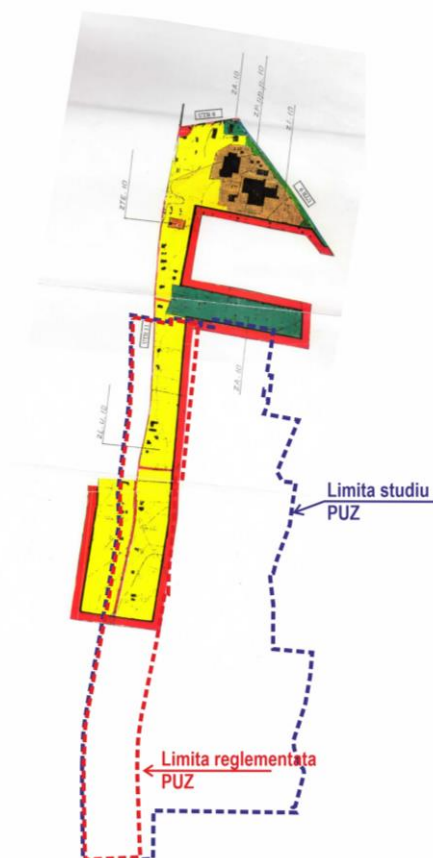
Pe teren zona ce a generat PUZ este reprezentată în general de zone rezidențiale compuse din locuințe individuale așezate de regulă izolat pe lot, ternuri libere de construcții, neamenajate cu imaginea de ternuri virane ocupate de vegetație crescută spontan, fie de terenuri agricole ale personanelor fizice sau juridice, libere de construcții, dar și zone de servicii și comerț.

Pe latura de vest se învecinează cu profilul Străzii Jókai Mór (Drumul Județean 112).

Conform Documentației de urbanism PUG nr. 6/1995, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe nr. 367/29.11.2018 zona ce a generat PUZ se află parțial în două UTR-uri, UTR 10 și UTR 11, și are funcțiunile:

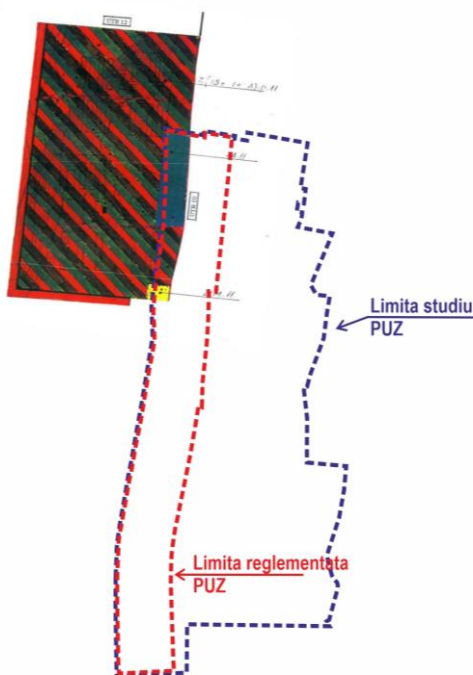
#### UTR 10

- ZL.U.10 – Zubzonă cu locuințe existente într-un țesut compact radițional ardelenesc sau tradițional pavilionar în care se vor face completări la fondul construit numai cu locuințe de tip urban - în UTR 10;



## UTR 11

- ZA.11 – Zonă unități agricole existente în UTR11;
- ZLM.11 – Zonă rezidențială cu locuințe mici – P, P+1, P+2 în UTR11;
- Z(IS+I+A).p.11 – Zonă pentru instituții publice și servicii – cu condiția existenței unui PUD sau PUZ aprobat sau a studiului de specialitate privind realizarea sau lărgirea unei artere de circulație.



Pentru zona studiată au fost elaborate, avizate și aprobate următoarele documentații de urbanism și amenajare a teritoriului:

- Plan Urbanistic Zonal “Extindere zonă de locuințe Str. Jókai Mór”, Domahidi Ildiko B.I.A., Pr. Nr. 60/2009, H.C.L. 62/2010;
- Studiu de amplasament Zona Sud, S.C. “GEEND” S.R.L., Pr. Nr. 54/2006;
- Plan Urbanistic Zonal “Zona Poligon Sud”, S.C. “NEMETH” S.R.L., Pr. Nr. 2/2004, H.C.L. 105/2005.

### 3. Tipologia țesutului construit

Din analiza pe teren, pe terenurile ce au generat PUZ-ul, linie albastră întreruptă conform planșelor anexate, s-au observat majoritar construcții de locuințe individuale, însă și terenuri libere de construcții, virane. Construcțiile sunt așezate de regulă izolat pe lot, cu regim de înălțime de maxim P+1+M.



### **Accesibilitate**

Circulația principală se realizează pe șoseaua DJ112 – Strada Jókai Mór, ce are un profil variabil de 6,00 - 7,00m Acest drum județean face legătura direct cu municipiul Sfântu Gheorghe.





#### 4. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată cu următoarele utilități: apă, canalizare, electricitate, gaze și telefonie.

**Alimentarea cu apă** se va face din sistemul de apă public.

Evacuarea **apelor uzate** se va face în rețeaua publică.

Evacuarea **apelor pluviale** se va face în rețeaua de canalizare, dar nu înainte de a trece apele pluviale de pe platformele carosabile printr-un separator de grăsimi.

**Alimentarea cu energie electrică** se va face prin racordarea la rețeaua electrică existentă din zonă.

**Alimentarea cu gaze naturale** acolo unde va fi cazul se va face din rețeaua existentă în zonă.



**Deșeurile menajere** se vor sorta pe o platformă special amenajată pe teren, ce va fi dotată cu recipiente tip europubele cu capace etanșe, pentru o colectare selectivă a deșeurilor, după care vor fi colectate de firma de salubritate a localității.

### III. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

#### Căile de comunicație

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile PUG-ului Municipiului Sfântu Gheorghe.  
Circulația, atât în incintă cât și legăturile exterioare acesteia, se vor asigura prin grija investitorului.

**Artera principală de circulație**, DRUM JUDEȚEAN DJ112, conform cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 “privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare” și ORDIN 1296 /2017 ORDIN nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea “Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor” este un drum de categoria a III-a cu lățimea benzii de circulație de 3,50m.

#### Accesuri

Accesul carosabil și pietonal se va face direct din DJ112 aflat pe limita de vest a zonei studiate.

#### Parcaje și garaje

Locurile de parcare se limitează la staționarea autovehiculelor persoanelor ce desfășoară activități aferente funcțiunilor existente și propuse. Se va impune parcare autovehiculelor în spații special amenajate (garaje, parcaje) numai în incintele imobilelor. Conform R.G.U. necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

#### Zonificare funcțională - reglementări

Conform Documentației de urbanism PUG nr. 6/1995, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe nr. 367/29.11.2018 zona ce a generat PUZ se află în UTR 10 și UTR 11 și are funcțiunile:

##### UTR 10

- ZL.U.10 – Zubzonă cu locuințe existente într-un țesut compact tradițional ardelenesc sau tradițional pavilionar în care se vor face completări la fondul construit numai cu locuințe de tip urban - în UTR 10;

##### UTR 11

- ZA.11 – Zonă unități agricole existente în UTR11;
- ZLM.11 – Zonă rezidențială cu locuințe mici – P, P+1, P+2 în UTR11;
- Z(IS+I+A).p.11 – Zonă pentru instituții publice și servicii – cu condiția existenței unui PUD sau PUZ aprobat sau a studiului de specialitate privind realizarea sau lărgirea unei artere de circulație.

**PUZ-ul propune** transformarea terenului ce a generat PUZ din terenuri arabile, livadă, în teren intravilan cu funcțiunea de zonă rezidențială cu locuințe individuale mici ( D+P+1+M ), zonă rezidențială cu locuințe semicolective ( D+P+4 ) și funcțiuni complementare

### **Zona spații verzi**

Pe terenul obiectivului propus, entru fiecare UTR în parte, se vor amenaja spații verzi plantate în proporție de minim 30% spațiu verde amenajat, din care cel puțin 2/3 pe sol natural.

Această zonă va fi compusă din spații verzi instituite ca perdele de protecție față de infrastructura rutieră, cât și din spațiile de tip „grădini de fațadă” survenite în urma retragerii construcțiilor față de aliniament.

### **Impactul de mediu**

Nu sunt probleme speciale care să necesite întocmirea unor studii de impact asupra mediului.

Ca și probleme privind protecția mediului în zona analizată am identificat: lipsa amenajărilor spațiilor verzi, inexistența unor aliniamente de arbori. Deșeurile menajere se vor pre colecta în europubele pe o platformă special amenajată pe fiecare proprietate după care vor fi colectate de firma de salubritate a municipiului.

### **Operațiuni propuse în zonă**

Destinație și funcțiuni:

- Destinația obiectivului de investiții: zona rezidențială (locuințe mici și medii) și activități conexe;
- Funcțiune propusă: locuire și funcțiuni complementare (comerț, servicii, alimentație publică, învățământ, sănătate, activități manufacturiere, turism).

- Construcțiile și amenajările aferente se vor integra în cadrul natural și antropic existent;
- Activitatea de construire în zona urmează a se desfășura în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construirea cu prioritate pe terenuri libere;
- Realizarea unor delimitări clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei;
- Realizarea echipării tehnico-edilitare;
- Valorificarea potențialului natural și economic;
- Organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
- Stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire;
- Stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a acestora;
- Stabilirea modului de utilizare a terenurilor.

Vor fi asigurate condițiile tehnice necesare desfășurării circulației rutiere în condiții de siguranță și confort prin:

- asigurarea fluenței circulației;
- realizarea unui confort sporit pentru participanții la trafic – autovehicule;
- mărirea siguranței circulației;
- asigurarea locurilor de parcare publice;
- îmbunătățirea condițiilor de mediu prin reducerea noxelor și a poluării sonore;
- igienizarea zonei.

#### IV. INDICATORI PROPUȘI

##### Bilanț teritorial pentru zona studiată prin PUZ

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/PROPUȘ						
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT CONFROM TEREN		EXISTENT CONFROM P.U.Z. - uri aprobate în zonă*		PROPUȘ PRIN P.U.Z.	
	ha	%	ha	%	ha	%
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	6.6	19.13%			0	0.00%
ZONĂ SERVICII	0.5	1.45%			0	0.00%
<b>ZR - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b>	0	0.00%	7.35	21.30%	24.4	70.72%
<b>ZRM - ZONĂ MIXTĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b>	0	0.00%			1.2	3.48%
<b>ZS - ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII - ACTIVITĂȚI COMERCIALE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, SPAȚII VERZI PUBLICE</b>					1.0	2.90%
<b>T - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT</b>	1.6	4.64%			4.5	13.04%
<b>V - SPAȚII VERZI, DE PROTECȚIE</b>	0	0.00%			3.2	9.28%
<b>APE</b>	0.2	0.58%			0.2	0.58%
TEREN AGRICOL	25.6	74.20%			0	0.00%
<b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.</b>	34.5	100%	34.5		34.5	100%



*P.U.Z. -uri aprobate în zonă	H.C.L.	SUPRAFAȚĂ	
		ha	%
<b>PUZ 1</b> - Studiu de amplasament zona sud, SC Geend SRL, Proiect nr 54/2006	-	4.4	16.73%
<b>PUZ 2</b> - Zona poligon sud, SC Nemeth SRL, Proiect nr. 2/2004	105/2005	2.95	11.22%
<b>PUZ 3</b> - Extindere zona de locuințe - Str Jokai Mor, Domahidi Nildiko Bia	62/2010	0.2	

suprafete raportate la ZONA REGLEMENTATA	EXISTENT		PROPUS	
SUPRAFATA INTRAVILAN	17.3	50.14%	34.5	100.00%
SUPRAFATA EXTRAVILAN	17.2	49.86%	0	0.00%
SUPRAFATA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.	34.5	100.00%	34.5	100.00%

### Indici urbanistici

Terenul ce a generat PUZ în suprafață totală de aproximativ **34,5 ha** este compus din mai multe imobile aflate în proprietatea mai multor persoane fizice sau juridice, situate în intravilan parțial reglementat/ extravilan nereglementat având ca și categorie de folosință actuală: curți construcții, locuințe, servicii, arabil, livadă, conform Certificatului de Urbanism nr, 496/04.12.2020.

#### Regim juridic

- imobile, aflate în proprietatea mai multor persoane fizice și juridice, situate parțial în extra/intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, o parte a imobilelor se află în zona de protecție a fermei de păsări.

#### Regim economic

- Zonă intravilan parțial reglementat / extravilan nereglementat cu folosință actuală: curți construcții, locuințe, servicii, arabil, livadă.

#### Regim tehnic:

#### **Subzone funcționale propuse:**

**ZR – Zonă rezidențială cu locuințe individuale mici și funcțiuni complementare**

- RH max = D+P+1+M (9 m)
- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 1,2 ADC / mp teren

### **ZRM – Zonă mixtă rezidențială cu locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare**

- RH max = P+2 (10 m)
- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 1,2 ADC / mp teren

### **ZS – Zonă dotări și servicii - activități comerciale, învățământ, spații verzi publice**

- RH max = D+P+1+M (9 m)
- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 1,2 ADC / mp teren

### **T – Căi de comunicație și transport**

- RH max = P ( 3 m)
- POT maxim = 10%
- CUT maxim = 0,1 ADC / mp teren

### **V – Spații verzi, de protecție**

- RH max = P ( 3 m)
- POT maxim = 10%
- CUT maxim = 0,1 ADC / mp teren

## **V. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ**

### **Prevederi ale PUG-ului în vigoare:**

Conform Documentației de urbanism PUG nr. 6/1995, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe nr. 367/29.11.2018 zona ce a generat PUZ se află în UTR 10 și UTR 11 și are funcțiunile:

#### **UTR 10**

- ZL.U.10 – Zubzonă cu locuințe existente într-un țesut compact tradițional ardelenesc sau tradițional pavilionar în care se vor face completări la fondul construit numai cu locuințe de tip urban - în UTR 10;

#### **UTR 11**

- ZA.11 – Zonă unități agricole existente în UTR11;
- ZLM.11 – Zonă rezidențială cu locuințe mici – P, P+1, P+2 în UTR11;
- Z(IS+I+A).p.11 – Zonă pentru instituții publice și servicii – cu condiția existenței unui PUD sau PUZ aprobat sau a studiului de specialitate privind realizarea sau lărgirea unei artere de circulație.

**Prevederi ale PUZ:** transformarea terenului ce a generat PUZ din terenuri arabile, livadă, în teren intravilan cu funcțiunea de zonă rezidențială cu locuințe mici ( D+P+1+M ), zonă mixtă rezidențială cu locuințe individuale și colective ( P+2 ) cu funcțiuni complementare

### **Operațiuni propuse prin PUZ**

Se propune scoaterea din circuitul agricol a terenurilor ce au generat PUZ pentru realizarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare.

- Construcțiile și amenajările aferente se vor integra în cadrul natural și antropic existent;
- Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:
  - construirea cu prioritate pe terenuri libere;
  - realizarea unor delimitări clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei;
  - realizarea echipării tehnico-edilitare;
  - valorificarea potențialului natural și economic;
  - organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
  - stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire;
  - stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a acestora;
  - stabilirea modului de utilizare a terenurilor.

## **VI. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.**

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat cât și asigurarea compatibilității acestora cu zonele funcționale din vecinătăți.

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul Local de Urbanism care explică și detaliază sub formă de prescripții Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, prezentul Plan Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- Elaborarea procedurilor pentru expropriere a suprafețelor necesare;
- Elaborarea planurilor DTAC pentru obiective din zonă;
- Elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare (dacă va fi cazul)

Prezentul Plan Urbanistic Zonal după ce va fi avizat de toți factorii interesați va fi aprobat de către Consiliul Local al mun. Sf. Gheorghe.

După aprobare capătă valoare juridică oferind instrumentele necesare de lucru pentru administrația locală și diverși solicitanți pentru autorizația de construire.



Întocmit,  
master urb.-pens. Răscol Mihail Cristian