

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL “ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII CAMPUL FRUMOS”
Amplasament	DN 13E, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	68759/2024 1620/2024
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE - PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Director S.C."V&K®"S.R.L. Romania	arh. Vivianne Gheorghiu (Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

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

5 iunie 2025/ 24 iunie 2025



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

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

ARHITECTURA

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

INSTALATII

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

DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Attila

5 iunie 2025



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

Foaie de capat

Borderou de piese scrise si desenate

Dispozitii generale - aferente **PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA INDUSTRIALA SI
SERVICII CAMPUL FRUMOS**, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna

Fisa de regulament nr. 1 – UTR 49/7 "ISB"

Extras din PUZ – A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii", scara 1:1000

Intocmit,
arh. Monica Tataru

5 iunie 2025



DISPOZITII GENERALE

PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA INDUSTRIALA SI SERVICII CAMPUL FRUMOS"

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, JUDETUL COVASNA

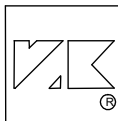
1. PRESCRIPTII SI PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI CUPRINSE IN PLANUL URBANISTIC ZONAL

Prezentul regulament este intocmit pentru a fi create conditiile de amenajare coerenta si de calitate a teritoriului administrativ al Municipiului Sfantu Gheorghe.

Art.1.2. Prezentul regulament defineste drepturile si obligatiile in domeniul urbanismului, arhitecturii, executarii constructiilor in sensul legislatiei specifice in domeniu (Legea nr.50/91-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Ordonanța de urgență nr. 122 din 24 noiembrie 2004; Legea nr. 119 din 5 mai 2005; Legea nr. 52 din 8 martie 2006; Legea nr. 376 din 5 octombrie 2006; Legea nr. 117 din 2 mai 2007; legea nr. 101 din 9 mai 2008; Ordonanța de urgență nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanța de urgență nr. 228 din 30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanța de urgență nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanța nr. 6 din 29 ianuarie 2010 aprobată de Legea nr. 125 din 12 iulie 2012; legea nr. 133 din 18 iulie 2012; Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012; Legea nr. 81 din 5 aprilie 2013; Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013; legea nr. 187 din 24 octombrie 2012; Legea nr. 255 din 19 iulie 2013; Ordonanța de urgență nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanța de urgență nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016; Legea nr. 53 din 30 martie 2016; Legea nr. 148 din 12 iulie 2016; Legea nr. 159 din 19 iulie 2016; Hotararea Guvernului nr.525/1996 - republicata in temeiul art. II din Hotararea Guvernului nr. 855/2001, publicata in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001, cu modificarile si completarile din: Hotararea Guvernului nr. 789/1997, Hotararea Guvernului nr. 59/1999, Hotararea Guvernului nr. 960/1999 si Hotararea Guvernului nr. 855/2001; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile din: Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanța de urgență nr. 10 din 25 februarie 2009; Legea nr. 183 din 26 mai 2009; Legea nr. 242 din 23 iunie 2009; Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009; Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanța de urgență nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanța de urgență nr. 85 din 12 decembrie 2012; Legea nr. 190 din 26 iunie 2013; Legea nr. 229 din 15 iulie 2013; Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015; Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015 si alte prevederi legale.

Art.1.3. Construirea si amenajarile aferente trebuie sa se integreze in cadrul natural si antropic existent.

Autorizarea construirii poate fi refuzata daca nu sunt respectate prevederile art.1



Art.1.4. Prezentele reglementari se utilizeaza avand la baza piesele scrise si plansele desenate componente ale acestei documentatii de urbanism.

Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe va trebui consultata in orice problema care necesita clarificari in ceea ce priveste realizarea constructiilor.

Art.1.5. Activitatea de construire in zona urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

- Construirea cu prioritate pe terenuri libere sau eliberate de constructii de tip cladiri sau retele tehnico-edilitare existente
- Realizarea unor delimitari clare ale proprietatilor si stabilirea competentelor fiecarui proprietar pentru functionarea corecta in ansamblu a zonei
- Realizarea echiparii tehnico-edilitare a zonei

Art.1.6. Aspecte compozitionale si functionale

- zonele functionale rezultate (zona mixta – industrie, servicii, birouri) vor trebui sa coexiste si sa functioneze fara a se deranja.

In acest sens se impune ca, orice dezvoltare propusa prin noi constructii, sa se faca cu respectarea limitelor zonelor construibile (edificabile), a procentului si a coeficientului de ocupare al terenului, ale pantelor acoperisurilor, materialelor de constructii specifice, etc.

- mentinerea spatiilor libere intre constructii si amenajarea unor zone verzi, care sa serveasca rolul de perdele verzi de protectie si de ambientare, de tip urban

- dezvoltarea numai a functiunilor preconizate la data intocmirii documentatiei de urbanism, ca functiuni ce pot sa coexiste intr-o vecinatate nederanjanta si in parametri optimi de protectia mediului (sol,aer,apa)

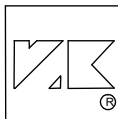
Art.1. 7. Recomandari privind organizarea circulatiei

- modernizarea strazilor si acceselor adiacente cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (latimi de drumuri, raze de racordare etc.) si realizarea strazilor noi

- rezolvarea celorlalte componente ale unei functionari corecte ale unei artere (strazi, alei de circulatie, drumuri de incinta, platforme, rigole, podete, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrari de sistematizare verticala)

Art.1.8. Termenii continuti

Termenii continuti in Regulament sunt explicitati in Legea nr.50/91-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Ordonanța de urgență nr. 122 din 24 noiembrie 2004; Legea nr. 119 din 5 mai 2005; Legea nr. 52 din 8 martie 2006; Legea nr. 376 din 5 octombrie 2006; Legea nr. 117 din 2 mai 2007; legea nr. 101 din 9 mai 2008; Ordonanța de urgență nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanța de urgență nr. 228 din



30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanța de urgență nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanța nr. 6 din 29 ianuarie 2010 aprobată de Legea nr. 125 din 12 iulie 2012; legea nr. 133 din 18 iulie 2012; Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012; Legea nr. 81 din 5 aprilie 2013; Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013; legea nr. 187 din 24 octombrie 2012; Legea nr. 255 din 19 iulie 2013; Ordonanța de urgență nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanța de urgență nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016; Legea nr. 53 din 30 martie 2016; Legea nr. 148 din 12 iulie 2016; Legea nr. 159 din 19 iulie 2016; Hotararea Guvernului nr.525/1996 - republicata in temeiul art. II din Hotararea Guvernului nr. 855/2001, publicata in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001, cu modificarile si completarile din: Hotararea Guvernului nr. 789/1997, Hotararea Guvernului nr. 59/1999, Hotararea Guvernului nr. 960/1999 si Hotararea Guvernului nr. 855/2001; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile din: Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanța de urgență nr. 10 din 25 februarie 2009; Legea nr. 183 din 26 mai 2009; Legea nr. 242 din 23 iunie 2009; Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009; Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanța de urgență nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanța de urgență nr. 85 din 12 decembrie 2012; Legea nr. 190 din 26 iunie 2013; Legea nr. 229 din 15 iulie 2013; Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015; Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015, Glosarul de termeni economici, juridici si tehnici in domeniul constructiilor (Buletinul Constructiilor vol.4 Serie noua – 2012) in prezenta documentatie tehnica scrisa si desenata (vezi “legenda” de pe piesele desenate si volumele de piese scrise).

Regulamentul este valabil in conditiile aprobarii lui o data cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe, in conditiile prevazute de Legea 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare.

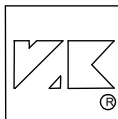
Schimbarea unor normative tehnice, aparitia unor normative tehnice noi, ca si aparitia altor acte normative pot conduce, dupa caz, la modificarea unor parti sau a intregii documentatii urbanistice.

Construirea in unitatile teritoriale de referinta continute in prezentul “plan urbanistic zonal” este posibila numai in conformitate cu precizarile din prezentele “reglementari”.

Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, prin Sectia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului va pune la dispozitia fiecarui investitor, care a obtinut “Certificat de urbanism”, o copie din prezentele “reglementari” si plansa aferenta unitatii teritoriale de referinta din care face parte parcela pe care se intentioneaza a se construi, pentru a fi utilizata de proiectantul care va intocmi documentatia tehnica de realizarea a constructiilor .

Proiectant general

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



FISA DE REGULAMENT NR. 1

UTR 49/7 – “ISB”

Art.1. DENUMIREA ZONEI:

"ZONA FUNCTIONALA MIXTA – INDUSTRIE, SERVICII SI BIROURI"

(notate pe plansa de reglementari cu “ISB”)

Art.2. DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02 “Reglementari propuse, zonificare, circulatii”):

- La Nord – strada de categoria a III-a profil “P3”
- La Vest – strada de categoria a III-a profil “P3”
- La Sud – terenuri agricole aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice
- La Est – strada de categoria a III-a profil “P3”

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Pe amplasament nu exista cladiri

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de minimum 2.000 mp pe care se vor realiza constructii industriale (constructii fara impact semnificativ asupra mediului – ce nu se incadreaza in anexa 1 – Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului), depozitare, prestari servicii, birouri, administratie, constructii comerciale, constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare si anexele tehnice aferente

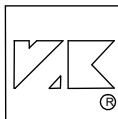
- constructiile cu functiuni complementare zonei vor putea fi autorizate cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in integral. Serviciul de urbanism din cadrul Primariei Municipiului Sfântu Gheorghe va analiza, avand in vedere specificitatea posibilei functiuni, compatibilitatea si conditiile in care este permisa functiunea solicitata.

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



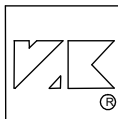
Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ "ISB" :

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- Realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire"(edificabil) marcata pe plansa A-02 - Reglementari, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati (minim 5,00m fata de strazile propuse profil "P3")
- Prevederile Codului Civil
- Reglementari conform normativelor de securitate la incendiu
- Distantele reglementate sunt marcate pe plansa A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii"
- Alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" - edificabil pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- Nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" - edificabil din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- Toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire" - edificabil
- Spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- In masura in care un proprietar detine ca lot construibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).
- Aliniamentul constructiilor proiectate, va respecta distantele de siguranta impuse de Normativul P118/1/2025 si celelate noemative complementare, prin corelarea gradului de rezistenta la foc a cladirilor existente, respectiv a cladirilor propuse, in asa fel incat nici unul dintre proprietarii parcelelor vecine sa nu fie dezavantajat de amplasarea noilor investitii. In cazul in care pe parcela vecina celei pe care se proiecteaza o cladire noua nu exista actualmente nici o constructie, distanta la care se va amplasa prima cladire, va asigura vecinatatii conditii de siguranta care asigura "capacitatea globala a constructiei sau a compartimentului de incendiu de a raspunde la actiunea unui incendiu standard, indiferent de destinatia sau functiunea acesteia".

Art.5.2. Suprafata parcelei

- Alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.611-630), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, printr-un inscris autentic.
- Atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.



Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- Zona functionala mixta – industrie, servicii si birouri:
 - procent de ocupare a terenului (POT) = 60 %
 - coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,8

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Zona functionala mixta – industrie, servicii si birouri: constructiile noi de tip cladiri / copertine vor avea maximum 4 (patru) nivele deasupra solului
- inaltimea maxima la atic a constructiilor nu va depasi 16,0 m fata de cota +/-0.00 a cladirii
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50 m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela, respectiv a cotei terenului amenajat in zona acceselor

Inaltimea maxima a constructiilor de publicitate (totem/turn publicitar, catarge cu steaguri, alte panouri de reclama si directionare) sau alte constructii de tip turbine eoliene, cosuri, nu va depasi 50,00 metri inaltime, conditionat de obtinerea avizelor specifice (STS, AACR).

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

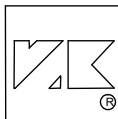
Invelitoarea constructiilor va fi de tip terasa.

Pe acoperis se pot amplasa unitati de ventilatie si incalzire etc, mascate arhitectural.

Pe acoperis se pot monta, dupa caz, panouri fotovoltaice.

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip “durabil”: caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - panouri de tip sandwich
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
- elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
- tamplaria exterioara va fi din aluminiu, PVC sau lemn in diferite culori



Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe de tip gospodaresc si anexe tehnice ale functiunilor permise prin regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia.
- cladirile anexe pot fi autorizate numai odata cu / sau dupa autorizarea construirii functiunii principale, cu exceptia constructiilor pentru organizarea executiei lucrarilor.
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art.5.8. Parcaje

- Numarul minim de parcaje se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism., Anexa nr. 5, in functie de specificul activitatilor ce vor fi desfasurate

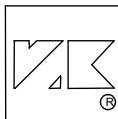
Art.5.9. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu imprejmuiri care sa nu depaseasca o inaltime de 2.00 m de la cota terenului natural.
- materialele folosite pentru imprejmuirile dinspre caile de acces vor putea fi :
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu
- imprejmuirile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

Suprafata minima a spatiilor verzi va fi de 20% din suprafata parcelei.

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.
- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici in cazul unor functiuni diferite , pozitionate in vecinatate, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de



locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

Art.6. UTILITATI

- Toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- Apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente.

6.1. Alimentarea cu apa menajera

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

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

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

Necesarul de apa menajera este:

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

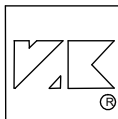
$$Q_{zimed} = 24 \text{ mc/zi}; 0,27778 \text{ l/s};$$

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

6.2. Instalatii de stins incendiu

Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la retelele publice propuse prin hidranti exteriori de stins incediu, ce se vor amplasa in zona verde a drumurilor existente si propuse, din 100 in 100 de metri.

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



3.6.2.1. Canalizarea menajera

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

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

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

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

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

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

Se estimeaza ca indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere provenite de la noile obiective se vor incadra in HG 352/2005, respectiv NTPA 002/2002, considerand ca retelele de ape uzate menajere ale intregului Parc Industrial Campu Frumos sunt racordate la canalizarea publica a localitatii Sfantu Gheorghe.

6.3. Canalizare pluviala

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

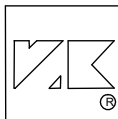
Conform "Breviar de calcul apa-canal", necesarul de apa pentru suprafata reglementata prin acest PUZ, in baza indicatorilor urbanistici propusi , rezulta peremptoriu ca reseaua de canalizare pluviala avand diametrul 315 mm este insuficienta pentru preluarea apelor meteoritice de la suprafetele de teren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

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

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

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

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



In cazul in care :

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

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

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

$$V_{BR} = 1/2 \times t_R^2 / Tc \times Q_{max} \times K_1$$

In care:

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

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

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

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

K_1 - este coeficientul de transformare a unitatilor de masura; are valoare 0,06;

$$V_{BR} = 0,5 \times 20^2 / 20 \times 2.385,72 \times 0,06 = 14.152,32 m^3$$

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

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

6.4. Alimentare cu energie electrica

In zona Trupului A8 Campul Frumos exista exista doua linii electrice subterane de 20 kV si de 0,4 kV, si o linie electrica aeriana dew 20kV, la care sunt racordate constructiile exsistente.

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

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

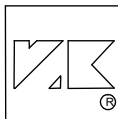
Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui “Studiu de solutie “ de specialitate intocmit prin DEER Covasna.

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

6.5. Alimentarea cu gaz

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

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



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

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

6.6. Alimentarea cu caldura - vezi pct. 6.5.

3.7. Telefonizare

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

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

Intocmit ,

Proiectant general

S.C."V&K®" S.R.L.

arh. Gheorghiu Vivianne

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

5 iunie 2025