

## PUZ ZONA SERVICII, PRODUCTIE SI DEPOZITARE

jud. Covasna, municipiul Targu Secuiesc, str. Garii nr.93

beneficiar: Municipiul Targu Secuiesc  
Initiatori: Farkas Gavril si Farkas Magda

Sf. Gheorghe  
august, 2025

## Fisa proiectului

Denumirea lucrarii	PUZ ZONA SERVICII, PRODUCTIE SI DEPOZITARE
Amplasament	jud. Covasna, municipiul Targu Secuiesc, str. Garii nr.93
beneficiar	Municipiul Targu Secuiesc
Initiatori	Farkas Gavril si Farkas Magda
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2416/2024
volum	PUZ + RLU + plan de actiune

Proiectant general B.I.A. Monica Serban

Sef proiect arh. Monica Serban



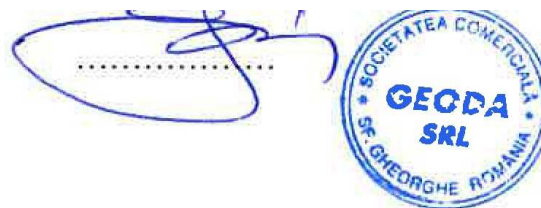
Proiectanti de specialitate

arhitectura BIA Monica Serban  
arh. Monica Serban

rețele edilitare Kezdi Design s.r.l.  
ing. Fekete Zoltan

Ridicare topografica ing. Kondra Istvan

Studiu geotehnic S.C. Geoda s.r.l.



Sf. Gheorghe  
august, 2025

## OPIS

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

## Studii

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica, extrase CF, CI

## PUZ

### piese scrise

- Memoriu general PUZ + RLU + plan de actiune

### piese desenate

- 1.1. plan incadrare în teritoriu
- 2.1. situația existența
- 2.2. proprietatea asupra terenurilor
- 3.1. reglementari urbanistice
- 3.2. ilustrare urbanistica
- 4.1. retele edilitare AC.

intocmit,  
arh. Monica Serban



## cuprins memoriu PUZ

Fisa proiectului.....	2
1.Introducere.....	5
1.1.Date de recunoastere a documentatiei.....	5
1.2.Obiectul lucrarii.....	5
2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice.....	6
2.1. Evolutia zonei.....	6
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.....	9
2.7. Probleme de mediu.....	10
2.8. Optiuni ale populatiei.....	10
SITUATIA PROPUASA.....	10
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	10
3.2. Corelare cu documentatii urbanistice avizate sau în curs de elaboare.....	11
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	11
3.3.2. Sistematizarea verticala.....	11
3.4. Modernizarea circulatiei.....	11
3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie.....	12
Se mentine strada Garii în forma existenta nu se propun modificari.....	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.....	12
3.5.5. Aliniamentul.....	12
3.5.6. Amplasarea in parcela.....	12
3.5.7. Regimul de aliniere al constructiilor.....	13
3.6. Echiparea edilitara.....	13
3.7. Protectia mediului.....	15
3.8. Obiective de utilitate publica.....	15
3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica.....	15
3.9.1. Proprietatea asupra terenurilor.....	15
3.9.2. Circulatia terenurilor.....	15
4.Concluzii – masuri in continuare.....	15
anexa 1.....	17
MEMORIU TEHNIC – ASIGURARE REȚELE EDILITARE.....	17

adresa de corespondenta:

Serban Monica B. I. A.  
B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 18, sc. H, ap.12  
520080 Sfantu Gheorghe, jud Covasna

## MEMORIU GENERAL PUZ

### 1.Introducere

#### 1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PUZ ZONA SERVICII, PRODUCTIE SI DEPOZITARE
Amplasament	jud. Covasna, municipiul Targu Secuiesc, str. Garii nr.93
beneficiar	Municipiul Targu Secuiesc
Initiatori	Farkas Gavril si Farkas Magda
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2416/2024
volum	PUZ + RLU + plan de actiune

#### 1.2.Obiectul lucrarii

Planul urbanistic se elaboreaza în vederea modificarii functiunii din zona de edilitare, industrie si depozitare agricola, in zona de servicii, productie si depozitare

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

Prin tema de proiectare initiatorii lucrarii solicita reglementarea zonei pentru prestari servicii, productie si depozitare

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.77 din 03.06.2025 eliberat de Primaria municipiului Targu Secuiesc.

Prevederi ale Cetificatului de Urbansim:

- regimul juridic

terenul este în intravilan, proprietate privata

- regimul economic:

terenul este in intravilan, are o suprafata de 4700mp. Acesta este cuprins in PUZ aprobat prin HCL nr.68/2020

- regimul tehnic

se solicita elaborare PUZ în vederea modificarii reglementarilor prevazute in PUZ aprobat.

Terenul ce face obiectul studiului reprezinta doua parcele cu o suprafata totala de 4 700mp. Acesta este in proprietatea initiatorilor PUZ conform extraselor de carte funciara anexate în copie prezentei documentatii, respectiv:

nr. CF	Proprietari	Categoria de folosinta	mp
36628	Farkas Gavril si Farkas Magda	arabil	3 668
36635	Farkas Gavril si Farkas Magda	arabil	1 032

Conform PUZ aprobat terenul este în intravilanul localitatii.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analizarea si rezolvarea problemelor functionale si tehnice din teren în acord cu strategia de dezvoltare a admnistratiei locale.

La elaborarea lucrării s-a tinut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări si completări la Legea 350/2001 precum si de Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul 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 administratiei publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism si autorizatii de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

### **1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

Terenul este reglementat PUZ aprobat prin HCL nr.68/2020 – PUZ construire depozit si cladiri administrative, pr. nr. 124/2018 eleborat de BIA Florea Stela

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

În vederea elaborarii acestui studiu au fost consultate urmatoarele surse de documentare:

- Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Targu Secuiesc.
- PUZ aprobat prin HCL nr.68/2020 – PUZ construire depozit si cladiri administrative, pr. nr. 124/2018 eleborat de BIA Florea Stela
- Planul topografic al zonei a fost redactat in anul 2024, la scara 1:1000, topograf Kondra Istvan în baza comenzii emise de initiatorii lucrarii.

Documentatia s-a intocmit in conformitate cu prevederile legislative, principalele acte normative avute in vedere sunt:

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

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

### **2.1. Evolutia zonei**

Terenul este reglementat PUZ aprobat prin HCL nr.68/2020 – PUZ construire depozit si cladiri administrative, pr. nr. 124/2018 eleborat de BIA Florea Stela. Nu au fost edificate constructii pe baza acestuia.

### **Modul de integrare în zona**

Terenul ce face obiectul lucrarii este adecvat functiunii propuse. Acesta este situat intr-o zona de edilitare, industrie si dopozitare.

## 2.2. Incadrarea in localitate

Terenul este amplasat in zona de sud a localitatii, pe strada Garii nr.93.

### Vecinatati:

- SV strada Garii
- NE teren arabil in intravilan in proprietatea initiatorilor PUZ
- SE teren agricol in intravilan
- NV teren in intravilan

## 2.3.Date despre teren

Terenul este relativ plan și este liber de construcții.

Aceasta are un front stradal de 36m și o adâncime medie de 140m

### 2.3.1. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plan. Nu exista risc de alunecari de teren.

Nu exista cursuri de apa în apropiere deci nu exista risc de inundatii.

### 2.3.2. Analiza geotehnica

Studiul geotehnic a fost elaborat pentru PUZ aprobat.

Extras din studiul geotehnic elaborat de s.c. Geoda SRL:

## II. CONDIȚII NATURALE

### II.1. Date privind morfologia și topografia terenului

#### II.1. Date privind morfologia și topografia terenului

*Sub aspect geomorfologic, zona se încadrează în Bazinul Tg. Secuiesc, ținut care reprezintă digitația nord-estică a Depresiunii Țării Bârsei, separată geomorfologic de restul bazinului de culoarul de la Reci (culoar între promontoriile Munților Întorsurii și Munții Bodocului.*

*Bazinul Tg. Secuiesc este dominat la vest de munții Bodocului cu altitudini între 750 – 800 m, la nord și est de munții Oituzului, cu înălțimi de peste 850 m.*

*În partea de nord a bazinului, relieful muntos pătrunde adânc în depresiune sub forma unor pinteni. Contactul dintre rama muntoasă și depresiune se face prin intermediul unor suprafețe piemontane, denumite de la vest la est: piemontul Turia - Dalnic, piemontul Poian, piemontul Ghelița.*

*Relieful depresiunii este caracteristic pentru depozitele aluvionare, unitate morfologică formată pe un paleorelief modelat pe formațiuni pliocen-pleistocene.*

*Perimetrul studiat aparține unității morfologice constituită pe terasa Râului Negru. Terenul se prezintă cvaziorizontal*

### II.2. Date privind geologia zonei

#### Stratigrafia perimetrului

*În perimetrul Tg. Secuiesc, situată în Depresiunea Bârsei, sunt prezente depozite de molasă de vârstă pliocen-pleistocenă, care stau peste depozite de fliș de vârstă cretacică și paleogenă și sunt acoperite la rândul lor de depozite cuaternare.*

### II.3. Încadrarea prealabilă a lucrării (categorie geotehnică):

*În urma analizei datelor geologo – tehnice preliminare s-a realizat încadrarea prealabilă a lucrării: categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus.*

## III. SINTEZA INFORMAȚIILOR OBTINUTE DIN CERCETAREA TERENULUI DE FUNDARE

### III.1. Volumul de lucrări realizate

În faza actuală s-au executat următoarele lucrări geotehnice: două foraje geotehnice ( FG-1 și FG-2 ); asistență geologică, interpretarea și sintetizarea informațiilor cu caracter geomorfologic, geologic, hidrogeologic și geotehnic din perimetru.

### **III.2. Metodele, utilajele și aparatura folosite**

Pentru săparea găurii la forajele executate s-a folosit instalația de foraj geotehnic Pride Mount 20.

### **III.3. Datele calendaristice, între care s-au efectuat lucrările de teren**

Lucrările de teren s-au efectuat în luna februarie 2019.

### **III.4. Stratificația pusă în evidență**

Forajul executat a pus în evidență o stratificație caracteristică regimului aluvionar, prezentând variații pe verticală.

**Forajul geotehnic FG – 1**, prezentat în planșa nr. 04.1, a interceptat următoarea succesiune litologică:

0,00 - 0,30 - Sol  
0,30 - 2,00 - Nisip fin – mediu gălbui  
2,00 - 2,50 - Nisip mediu cenușiu  
2,50 - 3,60 - Praf argilos cenușiu  
3,60 - 4,00 - Nisip mediu – mare cenușiu  
4,00 - 4,40 - Nisip mare gălbui  
4,40 - 5,00 - Nisip mediu – mare cenușiu

Adâncimea finală a forajului este de 5,00 m. Nivelul hidrostatic nu a fost atins până la adâncimea de 5,00 m.

**Forajul geotehnic FG – 2**, prezentat în planșa nr. 04.2, a interceptat următoarea succesiune litologică:

0,00 - 0,70 - Sol  
0,70 - 1,70 - Nisip fin-mediu  
1,70 - 2,70 - Nisip mediu – mare cu pietriș rar cenușiu  
2,70 - 5,00 - Nisip mediu mare

Adâncimea finală a forajului este de 5,00 m.

Nivelul hidrostatic nu a fost atins până la adâncimea de 5,00 m.

### **III.5. Clima, nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer**

Caracterul intramontan al Depresiunii Tg. Secuiesc contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate prin: temperatura medie anuală de 8°C; media temperaturilor

lunii ianuarie de – 3,9°C; media temperaturilor lunii iulie de 17,8°C.

În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură. Apariția medie anuală a probabilității gerurilor timpurii este data de 10 octombrie, iar a gerurilor întârziate 20 aprilie. Precipitațiile atmosferice înregistrează o medie anuală cuprinsă între 500 – 600 mm. Verile au uneori caracter secetos.

Hidrogeologic, perimetrul se caracterizează prin prezența a două unități acvifere, care se disting după modul de circulație al apei subterane și după complexul litologic în care se dezvoltă

– Acviferul de adâncime este situat în complexul cretacic, circulația are loc în mediu fisural și are un caracter multistrat sub presiune, iar alimentarea are loc în zonele de aflorare de la rama bazinului, prin infiltrarea precipitațiilor și prin rețeaua de fisuri și sistemele de



fracturi existente;

– Acviferul din complexul pliocen - cuaternar, formează un acvifer multistrat, cu nivel liber sau sub presiune. În acviferul din complexul pliocen – cuaternar se deosebesc:

– Acviferul de medie adâncime, sub presiune, cu alimentare realizată pe la capetele de strat de la rama bazinului și prin precipitații.

– Acviferul freatic, cantonat în cuaternar, cu o largă dezvoltare, alimentat din precipitații și din principalele cursuri de apă.

În amplasamentul studiat nivelul acviferului freatic nu a fost interceptat până la adâncimea investigată.

Nivelul hidrostatic nu a fost atins până la adâncimea investigată.

## 6. Caracteristicile de agresivitate ale apei subterane

Întru-cât nivelul apei freatice se află sub adâncimea tălpii fundațiilor viitoare, nu s-au prelevat probe de ape în vederea determinării agresivității apei freatice asupra betoanelor și metalelor.

## IV. CONDIȚII GEOTEHNICE DE FUNDARE

### IV. 1. Încadrarea definitivă a lucrării (categorie geotehnică)

În funcție de factorii de teren, respectiv factorii legați de structură și vecinătăți, construcțiile se vor încadra în categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus).

### 2.3.3. Analiza fondului construit existent

Terenul ce face obiectul studiului este teren arabil, nu exista construcții

### 2.4. Circulații

Terenul este accesibil de pe str.Gării.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

POTexistent = 0.00%

CUTexistent = 0.00

Bilant teritorial - zona reglementata

	mp	%
Teren arabil în intravilan, zona clădiri administrative și depozite	4 700	100.00
total	4 700	100.00

## 2.6. Echiparea edilitara

### 2.6.1. Alimentare cu apa

În zona imobilului studiat există conductă publică de alimentare cu apă – situată în afara carosabilului străzii Gării, dinspre imobilul studiat. Imobilul este racordat la rețeaua publică de alimentare cu apă prin conductă de branșament PEHD Dn 32. Conducta publică de apă, la care este racordat imobilului este de tip PEHD SDR17 PN10, și are diametrul Dn 110.

### **2.6.2. Canalizare menajera**

Imobilul studiat este racordat la sistemul public de canalizare menajeră existentă în zonă (lângă carosabilul străzii dinspre imobilul studiat, aflat în proprietatea beneficiarilor). Conducta publică existentă este din tuburi beton și are diametrul de D.600 mm.

### **2.6.3. Canalizare pluviala**

În zona imobilului studiat nu există rețea canalizare pluvială publică, nici emisar natural unde s-ar putea evacua apele meteorice.

Pe strada Gării există rețea de canalizare pluvială care se extinde până la aproximativ 100m vest de terenul care face obiectul acestui PUZ.

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

Alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua publică de alimentare cu energie electrică existentă în zonă (str. Gării), la nivelul de 0,4kV.

Branșamentul electric existent racordat la LEA 0,4kV din strada GĂRII până la limita de proprietate este realizată prin cablu electric subteran ACYADY 3x25+16.

Puterea asigurată prin bransamentul electric existent este de 24,00kW iar puterea maximă simultan absorbită este de 28 kW cu nivel de tensiune de 400V.

Realizarea bransamentului electric s-a făcut conform Avizului Tehnic de Racordare emis de COR MT/JT Covasna.

### **2.6.5. Alimentare cu gaz**

În zonă nu există rețele de distribuție gaz.

## **2.7. Probleme de mediu**

În urma analizei situației existente a rezultat că nu există probleme de mediu.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

În urma discuțiilor avute cu proprietarii terenului și cu reprezentanții administrației publice locale s-a stabilit că acest proiect este oportun să fie realizat pe acest amplasament, se înscrie în tendința de dezvoltare a zonei. Se va face consultarea populației pentru soluția propusă.

## **SITUATIA PROPUȘA**

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

- Studiul geotehnic a fost realizat de s.c. Geoda s.r.l. la momentul elaborării PUZ-ului aprobat anterior

## ***IV. 2. Analiza și interpretarea datelor lucrărilor***

*Datorită caracteristicilor litologice, terenul studiat prezintă condiții normale pentru fundarea directă a construcțiilor.*

*Pentru realizarea infrastructurii clădirii se pot avea în vedere fundații directe.*

*Pentru dimensionarea fundațiilor și alegerea adâncimii de fundare se vor lua în considerare următoarele elemente:*

– *Pentru valoarea de bază ale presiunii convenționale de calcul se vor folosi  $P_{conv}$  de bază de 300 - 400 kPa (pentru lățimea reală a tălpii și adâncimea de fundare aleasă, corecțiile de rigoare se vor aplica conform NP 112-14). Presiunea convențională de calcul la cota minimă de fundare  $D_f = 1,10m$  (considerată de la suprafața terenului natural) se calculează cu formula:  $P_{conv} = P'_{conv} + C_B + C_D$ , kPa, în care  $P'_{conv}$  reprezintă valoarea de bază a presiunii convenționale pe teren. La calculul terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale se va respecta condiția:  $P_{ef} \leq P_{conv}$  – pentru*

încărcări centrice;  $P_{ef}$  fiind presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din grupa fundamentală.

- Adâncimea de îngheț în zonă este la 1,00 .... 1,10 m (STAS 6054-85).
- Din punct de vedere seismic terenul are perioada de colț  $T_c = 0,7s$ .
- Hazardul seismic pentru proiectare descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ( $a_g$ ), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 100 de ani corespunzător stării limită ultime (Conform codului P.100 -1/2006), valoarea accelerației terenului pentru proiectare este de  $a_g = 0,25g$  ( $m/s^2$ ).
- Nivelul hidrostatic nu a fost atins până la adâncimea investigată.
- Încadrarea terenului după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la săpat se face conform normativelor  $T_s - 81$ .

## V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Prezentul studiu geotehnic oferă date preliminare privind condițiile geotehnice de fundare, bazându-se în principal pe datele oferite de forajul executat în această fază de cercetare. Condițiile

de fundare sunt relativ uniforme pe toată suprafața a terenului vizat. Condițiile de fundare și de

execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice detaliate, însoțite de

determinări de laborator, efectuate pe probele prelevate din lucrări.

Cercetare geotehnică a stabilit că în zona terenului de fundare nu se găsesc goluri carstice, hurube, săruri solubile.

Nu au fost interceptate alunecări de teren cu efecte negative asupra construcțiilor.

Adâncimea optimă de fundare se va stabili de la caz la caz, pentru fiecare obiectiv în parte, condițiile de fundare nu sunt constante. În urma detalierii studiului geotehnic, se vor stabili adâncimile și soluțiile de fundare, se vor determina presiunile de calcul pentru dimensionarea fundațiilor, luând în considerare caracteristicile geotehnice puse în evidență.

### 3.2. Corelare cu documentatii urbanistice avizate sau în curs de elaboare

Terenul este reglementat PUZ aprobat prin HCL nr.68/2020 – PUZ construire depozit si cladiri administrative, pr. nr. 124/2018 elaborat de BIA Florea Stela

#### Extindere intravilan

Suprafata care a generat acest PUZ este in intravilan, nu se propune extinderea intravilanului.

### 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. Constructiile vor fi adaptate la la specificul local.

#### 3.3.1 Spatii verzi

Spatiile verzi realizate in incinta vor reprezenta min. 20% din totalul terenului.

#### 3.3.2. Sistematizarea verticala

Terenul este relativ plan în zona edificabila, nu sunt probleme de sistematizare verticala

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul este asigurat de pe strada Garii, nu se propun modificari la profilul stradal.

Capacitati de transport admise: nu se limiteaza

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

Se menține strada Garii în forma existenta nu se propun modificari.

#### **3.4.2. Parcaje**

Se vor asigura în incinta spatii de parcare pentru angajati și vizitatori.

Nu se admite stationarea vehiculelor în spațiul public.

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

#### **3.5.1**

Bilant teritorial comparativ - zona reglementata

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Zona clădiri administrative și depozite	4 700	100.00	-	-
Zona servicii, producție și depozitare	-	-	4 700	100.00
TOTAL	4 700	100.00	4 700	100.00

#### **3.5.2.Lotizare**

Nu se propun lotizari.

#### **3.5.3 Functiuni propuse**

- Functiuni principale: hale de productie si depozitare, spatii pentru prestari servicii, spalatorie auto
- functiuni complementare : spatii administrative, anexe, garaje, foisoare, parcaje acoperite, retele edilitare
- alte functiuni admise : spatii comerciale
- functiuni interzise : constructii provizorii, cu exceptia constructiilor pentru oranizarea de santier

#### **3.5.4. Regimul de înaltime**

Regimul maxim de inaltime al cladirilor:

parter înalt pentru hale, P.+1 cu sau fără subsol pentru clădiri administrative

##### **Inaltimi maxime admise**

- Hmax la cornisa: 9m
- Hmax la coama: 12m

#### **3.5.5. Aliniamentul**

Aliniamentul reprezinta demarcarea intre spatiul privat si cel public.

Aliniamentul se mentine la limita parcelelor dinspre strada Garii.

### 3.5.6. Amplasarea în parcela

Toate construcțiile vor fi amplasate în zona edificabilă a terenului prevăzută pe planșa de reglementări urbanistice.

### Zona edificabilă

Zona edificabilă este prevăzută pe planșa de reglementări urbanistice și prezintă următoarele retrageri minime:

- față de stradă - aliniamentul dinspre strada Gării: 7m
- față de vecinătăți: NV și NE: 2m
- față de limita terenului din partea de SE: 7m

### 3.5.7. Regimul de aliniere al construcțiilor

Clădirile vor fi în principiu aliniate la stradă.

### 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.

POT<sub>max.</sub> = 60%

CUT<sub>max.</sub> = 1

## 3.6. Echiparea edilitară

### 3.6.1. Alimentarea cu apă

Branșamentul existent de apă este adecvat și poate deservi spălătoria auto propusă de a fi realizată în imobil, însă diametrul său nu este suficient pentru a alimenta și noi construcții planificate pe teren. În caz de realizare a mai multor clădiri pe locul de amplasament studiat, în funcție de cerința de apă poate fi necesară mărirea (redimensionarea) diametrului conductei de branșament existente.

Alimentarea cu apă a imobilului se va realiza în regim continuu, cu excepția cazurilor de intervenții/revizii/înlocuire sau modernizare din cauza cărora poate fi necesară întreruperea furnizării apei pe durata realizării lucrărilor de reparații sau de altă natură.

Rețeaua publică de alimentare existentă în zonă are capacități și permite redimensionarea.

Preconizat, branșamentul de apă va asigura necesarul de apă pentru următoarele categorii de consum :

- Instalații tehnologice (echipamente tehnologice din cadrul spălătoriei auto cu 4 boxe)
- În scopuri igienico-sanitare (la grupuri sanitare) Parametrii hidraulici care trebuie minim asigurați prin branșamentul de apă:
- **Q<sub>nec</sub> = 0,678 l/s – în scopuri tehnologice și igienico-sanitare**

### 3.6.2. Canalizarea menajeră

Imobilul studiat este racordată la sistemul public de canalizare menajeră existentă în zonă (lângă carosabilul străzii dinspre imobilul studiat, aflat în proprietatea beneficiarilor). Conducta publică existentă este din tuburi beton și are diametrul de **D.600 mm**.

Conducta de racord canalizare menajeră este realizat din PVC și are diametrul D.160 mm. În funcție de consumatorii racordați în perspectivă, poate fi necesară redimensionarea diametrului conductei de racord canalizare menajeră.

Apele uzate ce urmează a fi canalizate după proveniență sunt : ape uzate menajere, rezultate din satisfacerea nevoilor de apă gospodărești și igienico- sanitare ale utilizatorilor/personalului ale Spălătoriei Auto, respectiv ape uzate tehnologice, rezultate din activitatea principală – spălarea autoturismelor cu jet de apă pulverizată, sub presiune, proces prin care se îndepărtează de pe caroseria autoturismelor murdăria (nămol, nisip, noroi, gheață murdară, etc.), detergenți și poluanți prezentând urme de ulei mașină, depuneri de noxe (reziduuri organice rezultate din noxele evacuate de către autoturisme, ulei de motor, etc).

Curățirea se va realiza asupra caroseriei autoturismelor, cu excepția compartimentului motor.

**Beneficiarul are obligatia ca calitatea apelor uzate care se evacuează în rețeaua publică prin prezenta documentație, să fie conform NTPA-002 – Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.**

Pentru respectarea cerințelor normativului susmenționat, înainte de evacuare în rețeaua publică apele uzate rezultate trebuie să fie tratate cu instalații de pre-epurare corespunzătoare, cu ajutorul cărora se poate obține un procent ridicat de reducere a substanțelor uzate din apa rezultată în urma spălării. Astfel, sistemul de colectare ape uzate, va avea MINIM următoarele componente principale :

- Decantoare / deznisipatoare pentru fiecare boxă de spălare în parte
- Separator de hidrocarburi și uleiuri cu filtru coalescent (fără by-pass)
- Cămin prelevare probe

**Instalațiile de pre-epurare vor fi realizate pe bază de proiect de specialitate, avizat și autorizat.**

### **3.6.3. Canalizarea pluvială**

În zona imobilului studiat nu există rețea canalizare pluvială publică, nici emisar natural unde s-ar putea evacua apele meteorice. Pe strada Garii există rețea de canalizare pluvială ultima gura de scurgere este la aproximativ 100m vest de amplasament. Aceasta urmează a fi extinsă și pentru această zonă.

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul construcțiilor care vor fi realizate pe teren se realizează prin burlane cu descărcare liberă la nivelul trotuarelor/terenului natural și dirijate spre spațiile verzi din incintă. De la capătul burlanelor apele vor fi colectate la un sistem de rigole deschise, care vor fi dispuse perimetral în jurul clădirii.

În zonele care nu sunt dotate cu rețele exterioare de canalizare pluvială, evacuarea apelor meteorice se face, de regulă, la teren. Sistematizarea verticală ale terenului va fi realizată astfel încât apele meteorice să nu curgă spre domeniul public.

**Se va analiza oportunitatea realizării unui bazin de retenție ape meteorice, în vederea reutilizării apei de ploaie în scopuri de stropit spații verzi, sau a unui sistem de infiltrare ape meteorice în teren.**

### **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 se realizează din rețeaua publică de alimentare cu energie electrică existentă în zonă (str. Gării), la nivelul de 0,4kV.

Branșamentul electric existent racordat la LEA 0,4kV din strada GĂRII până la limita de proprietate este realizată prin cablu electric subteran ACYADY 3x25+16.

Puterea asigurată prin bransamentul electric existent este de 24,00kW iar puterea maxima simultan absorbită este de 28 kW cu nivel de tensiune de 400V.

Realizarea bransamentului electric s-a făcut conform Avizului Tehnic de Racordare emis de COR MT/JT Covasna.

Se recomanda amplasarea pe acoperisuri a panourilor fotovoltaice.

#### **3.6.5. Incalzirea**

Incalzirea cladirilor se va realiza individual prin intermediul unor centrale termice proprii pe combustibil solid sau energie electrica, cu pompe de caldura.

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

Nu exista retele de distributie gaze naturale in zona amplasamentului.

#### **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 refolosibile, 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 impieteze 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 min 20% din suprafata terenului.

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

##### **3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica**

- Strada, retele edilitare

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

Terenul este in proprietate privata.

Strada Garii este în domeniul public.

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

Nu se propun modificari în ceea ce privește proprietatea asupra terenurilor.



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

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei, respectiv:

- se stabilesc functiunile zonei
- Se stabileste profilul stradal public
- se stabileste delimitarea spațiului public și cel privat
- Se stabileste regulamentul de urbanism al incintei și se face fisa de reglementari
- PUZ-ul respecta legislatia în vigoare
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente
- Amplasamentul este potrivit functiunii propuse

#### **Masuri in continuare:**

- Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Primaria Municipiului Targu Sesuiesc
- Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Primariei Municipiului Targu Sesuiesc, 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 racordurile la rețelele edilitare.

Strada Garii va fi modernizata pe baza unui proiect unitar inițiat și finantat de primarie

intocmit,  
arh. Monica Serban





**anexa 1**  
**MEMORIU TEHNIC – ASIGURARE REȚELE EDILITARE**

Inițiatori : Farkas Gavril și Farkas Magda

Denumire : **PUZ Zona prestări servicii**

Amplasament : str. Gării, nr. 93, Tg. Secuiesc, jud. Covasna

Identificat prin : CF nr. 27692, 28509 Tg. Secuiesc

Denumire lucrare : PUZ Zonă servicii, producție și depozitare

Proiectant general : BIA Șerban Monica

Proiectant de specialitate : KEZDI Design SRL

Clasificarea construcțiilor hidrotehnice propuse conf. STAS 4273–83 după criteriile :

- Categoria construcțiilor hidrotehnice – 3 (alimentare cu apă și canalizare menajeră)
- Durata de exploatare – definitivă
- Rolul funcțional – principal

**Situația existentă și propusă**

**Alimentare cu apă**

În zona imobilului studiat există conductă publică de alimentare cu apă – situată în afara carosabilului străzii Gării, dinspre imobilul studiat. Imobilul este racordat la rețeaua publică de alimentare cu apă prin conductă de branșament **PEHD Dn 32**. Conducta publică de apă, la care este racordat imobilului este de tip **PEHD SDR17 PN10**, și are diametrul **Dn 110**.

Branșamentul existent de apă este adecvat și poate deservi spălătoria auto propusă de a fi realizată în imobil, însă diametrul său nu este suficient pentru a alimenta și noi construcții planificate pe teren. În caz de realizare a mai multe clădiri pe locul de amplasament studiat, în funcție de cerința de apă poate fi necesară mărirea (redimensionarea) diametrului conductei de branșament existente.

Alimentarea cu apă a imobilului se va realiza în regim continuu, cu excepția cazurilor de intervenții/revizii/înlocuire sau modernizare din cauza cărora poate fi necesară întreruperea furnizării apei pe durata realizării lucrărilor de reparații sau de altă natură.

Rețeaua publică de alimentare existentă în zonă are capacități și permite redimensionarea.

Preconizat, branșamentul de apă va asigura necesarul de apă pentru următoarele categorii de consum :

- Instalații tehnologice (echipamente tehnologice din cadrul spălătoriei auto cu 4 boxe)
- În scopuri igienico-sanitare (la grupuri sanitare)

Parametrii hidraulici care trebuie minim asigurat prin branșamentul de apă:

- Qnec = **0,678 l/s** – în scopuri tehnologice și igienico-sanitare

METODA C - DEBIT DE CALCUL - conf I9 / 2022 - anexa 2.1B

Nr. tronson	Simbol	Denumirea armăturii	Tipul armăturilor	Nr. arm. n	Echivalentul e	Echivalenții de debit		Suma echivalenților E = k*E1 + E2	Debitul de calcul q [l/s]
						ε <sub>robinet</sub> * n	ε <sub>baterie</sub> * n		
a =	0.220	E ≥			1				
k =	1.000								
	L	Lavoar DN 15	b		0.75	0.000	0.000		
	L_scp	Lavoar DN15 în spații comune	b	1	0.50	0.000	0.500		
	B	Bideu DN 15	b		0.50	0.000	0.000		
	D	Duș DN 15	b		1.00	0.000	0.000		
	SP-1/2	Spalator baterie 1/2"	b		1.00	0.000	0.000		
	SP-3/4	Spalator baterie 3/4"	b		1.65	0.000	0.000		
	CD	Cada de baie < 150 l	b		1.25	0.000	0.000		
	CD	Cada de baie > 150 l	b		1.65	0.000	0.000		
	WC	Rezervor closet DN 10	r	1	0.60	0.600	0.000		
	P	Pisoar DN10	r		0.75	0.000	0.000		
	MS	Masina de spalat vase	r		1.00	0.000	0.000		
	MSV	Masina de spat rufe	r		1.00	0.000	0.000		
	Rs 1/2"	Robinet serviciu DN 15	r		1.25	0.000	0.000		
	Rs 3/4"	Robinet serviciu DN 20	r	4	2.10	8.400	0.000		
	Rs gr	Robinet stropit gradina	r		1.25	0.000	0.000		
							E2		
						9.000	0.500	9.500	0.678 [l/s]
									40.69 [l/min]
									2.441 [m³/h]

### Canalizare menajeră

Imobilul studiat este racordată la sistemul public de canalizare menajeră existentă în zonă (lângă carosabilul străzii dinspre imobilul studiat, aflat în proprietatea beneficiarilor). Conducta publică existentă este din tuburi beton și are diametrul de **D.600 mm**.

Conducta de racord canalizare menajeră este realizat din PVC și are diametrul D.160 mm. În funcție de consumatorii racordați în perspectivă, poate fi necesară redimensionarea diametrului conductei de racord canalizare menajeră.

Apele uzate ce urmează a fi canalizate după proveniență sunt : ape uzate menajere, rezultate din satisfacerea nevoilor de apă gospodărești și igienico- sanitare ale utilizatorilor/personalului ale Spălătoriei Auto, respectiv ape uzate tehnologice, rezultate din activitatea principală – spălarea autoturismelor cu jet de apă pulverizată, sub presiune, proces prin care se îndepărtează de pe caroseria autoturismelor murdăria (nămol, nisip, noroi, gheață murdară, etc.), detergenți și poluanți prezentând urme de ulei mașină, depuneri de noxe (reziduuri organice rezultate din noxele evacuate de către autoturisme, ulei de motor, etc).

Curățirea se va realiza asupra caroseriei autoturismelor, cu excepția compartimentului motor.

**Beneficiarul are obligatia ca calitatea apelor uzate care se evacuează în rețeaua publică prin prezenta documentație, să fie conform NTPA-002 – Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.**

Pentru respectarea cerințelor normativului susmenționat, înainte de evacuare în rețeaua publică apele uzate rezultate trebuie să fie tratate cu instalații de pre-epurare corespunzătoare, cu ajutorul cărora se poate obține un procent ridicat de reducere a substanțelor uzate din apa rezultată un urma spălării. Astfel, sistemul de colectare ape uzate, va avea MINIM următoarele componente principale :

- Decantoare / deznisipatoare pentru fiecare boxă de spălare în parte

- Separator de hidrocarburi și uleiuri cu filtru coalescent (fără by-pass)
- Cămin prelevare probe

Instalațiile de pre-epurare vor fi realizate pe bază de proiect de specialitate, avizat și autorizat.

### **Canalizare pluvială**

În zona imobilului studiat nu există rețea canalizare pluvială publică, nici emisar natural unde s-ar putea evacua apele meteorice.

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul construcțiilor care vor fi realizate pe teren se realizează prin burlane cu descărcare liberă la nivelul trotuarelor/terenului natural și dirijate spre spațiile verzi din incintă. De la capătul burlanelor apele vor fi colectate la un sistem de rigole deschise, care vor fi dispuse perimetral în jurul clădirii.

În zonele care nu sunt dotate cu rețele exterioare de canalizare pluvială, evacuarea apelor meteorice se face, de regulă, la teren. Sistematizarea verticală ale terenului va fi realizată astfel încât apele meteorice să nu curgă spre domeniul public.

Se va analiza oportunitatea realizării unui bazin de retenție ape meteorice, în vederea reutilizării apei de ploaie în scopuri de stropit spații verzi, sau a unui sistem de infiltrare ape meteorice în teren.

### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua publică de alimentare cu energie electrică existentă în zonă (str. Gării), la nivelul de 0,4kV.

Branșamentul electric existent racordat la LEA 0,4kV din strada GĂRII până la limita de proprietate este realizată prin cablu electric subteran ACYADY 3x25+16.

Puterea asigurată prin branșamentul electric existent este de 24,00kW iar puterea maxima simultan absorbită este de 28 kW cu nivel de tensiune de 400V.

Realizarea branșamentului electric s-a făcut conform Avizului Tehnic de Racordare emis de COR MT/JT Covasna.

Tg. Secuiesc,  
Martie, 2025

Întocmit,  
ing. Fekete Zoltán

