



Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

PROIECT NR.68/2013

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal-Atelier si service auto
- **Amplasament:** Sf.Gheorghe, str.Lunca Oltului nr.37
- **Beneficiar:** S.C. Nexxon S.R.L.-Tg.Secuiesc
- **Proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A.nr.37
- **Faza:** P.U.Z.



Sf. Gheorghe

noiembrie 2013

BORDEROU

- **Piese scrise:**

- Foaie de garda
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Hotararea nr.242/2013
- Aviz prealabil de oportunitate
- Extrase de carte funciara
- Certificat de inregistrare firma
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent PUZ
- Fisa de reglementari

- **Piese desenate:**

- Plan de incadrare in teritoriu si PUZ avizat 01
- Plan topografic 02
- Situatiia existenta si prioritati 03
- Reglementari urbanistice-zonificare 04
- Reglementari – echipare edilitara 05
- Proprietate asupra terenurilor 06

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 65796 din 16.12.2014

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 436 din 30.12.2013

În scopul: **ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM "PUZ - ATELIER ȘI SERVICE AUTO"**

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. NEXON S.R.L.-REPR. BARTHA VILMOS**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **TÂRGU SECUIESC**
satul _____, sectorul _____, cod poștal **520016**, str. **ORBÁN BALÁZS**
nr. **14** bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ / _____, email _____
înregistrată la nr. **65196** din **17.12.2013**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **520039**, str. **LUNCA OLTULUI**

nr. **54**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____

sau identificat prin **Plan de incadrare în zonă vizat de O.C.P.I**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **55** / _____ 1990
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **87** / _____ 29.09.2000

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 31007,27189,

Nr. Top 31007,27189

TEREN PROPRIETATE PERSONALĂ, SITUAT ÎN INTRAVILAN

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI SERVICII

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri:
<input type="checkbox"/> canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare	<input checked="" type="checkbox"/> securitate la incendiu
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input checked="" type="checkbox"/> protecția civilă
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

<input type="checkbox"/> verficator A (inginer)	<input type="checkbox"/> aviz proiectant inițial	<input type="checkbox"/> acordul proprietarilor
<input type="checkbox"/> verficator B (arhitect)	<input type="checkbox"/> verficator I	
<input checked="" type="checkbox"/> Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe		

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
- C.N.A.D.R.
- DIRECȚIA APELOR S.G.A. COVASNA
- ACORD ROMSTAL IMEX S.R.L. BUCUREȘTI

d.4) studii de specialitate

STUDIUL GEOTEHNIC

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD - ANDRÁS



Secretar
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Birtalan

Întocmit

Bajzát Éva Ildikó

Achitat taxa de: 63.35 lei, conform Chitanței nr. 68462 din 17.12.2013

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 16.01.2014



COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SECRETARIAT TEHNIC

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

Nr. 2, din 18.10.2013

Solicitant/adresă: arh. Domahidi Ildikó, pentru SC Nexxon SRL, cu domiciliul/sediul în județul Covasna, municipiul Târgu Secuiesc, orașul/comuna -, str. Orbán Balázs, nr. 14, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon 0267-364170, pentru obiectivul/documentația:

Nr. cerere: 51207 din 17.10.2013

Obiectiv/adresă: **Întocmire documentație de urbanism PUZ „Atelier și service auto”, Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului, nr. 54.**

Reglementări existente Intravilan conform PUG Municipiul Sfântu Gheorghe, proiect nr. 6/1995 elaborat de SC „Urbanproiect” SA – reglementat prin PUZ „Parc industrial și servicii”, proiect nr. 55/1999 elaborat de Ind. Arh. Florea Stela „Delta S”, UTR 2, ca „zonă de depozitare, sedii administrative”, respectiv UTR 3 ca „zonă de depozitare, comerț, alimentație publică”.

Funcțiuni complementare admise ale zonelor sunt: „comercială, de depozitare, administrativă, de prestări servicii, expoziții, alimentație publică”.

Utilizări permise: -cele specificate anterior.

Utilizări interzise: - lucrări de foraje de adâncime (puțuri sau alte asemenea);

- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;

- amplasare spre DN 12 a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil;

- construcții de locuințe.

POT_{max} = 36% - 20%; CUT_{max} = 0,40 - 0,27

Regim de înălțime, max: P, P+1, P+2, P+3, fără subsol sau demisol.

Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a avizat favorabil fără condiții cererea beneficiarului conform procesului-verbal nr. 2 din 18.10.2013, anexat prezentei, cu următoarele reglementări:

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Zona cuprinsă:

- limita nordică – teren de construcție – SC COVALACT SA;
- limita sudică – depozit – SC Molnár SNC;
- limita estică – drum de exploatare agricolă;
- limita vestică – str. Lunca Oltului (DN 12).





Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

HOTĂRÂREA NR. 242/2013

privind aprobarea Avizului prealabil de oportunitate nr. 2/18.10.2013 pentru întocmirea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Atelier și service auto”, Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului nr. 54

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 52.870/23.10.2013 al Arhitectul șef al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Procesul-verbal nr. 2/18.10.2013 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism prin care se propune Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe aprobarea Avizul prealabil de oportunitate nr. 2/2013;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniu, economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională, al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism și al Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină a Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere art. 2. din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. c, alin. (5) lit. c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (2) lit. e și art. 115 alin. (1) lit. b din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

ART. 1. - Se aprobă Avizul prealabil de oportunitate nr. 2/18.10.2013, emis de Arhitectul Șef la propunerea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sfântu Gheorghe, pentru elaborarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Atelier și service auto”, Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului nr. 54, anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

ART. 2. - Cu executarea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Avizări și Emitere a Certificatelor de Urbanism din cadrul Direcției urbanism a Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 31 octombrie 2013.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Profiroiu Marilena



CONTRAȘEMNEAZĂ
Secretar
Kulcsár Tünde-Ildikó



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Nr.cerere	12977
Ziua	31
Luna	05
Anul	2013

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 27189

Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Nr. CF Vechi: Nr. 11826

Nr. topografic vechi imobil: 2675/ 1, 2674/ 1/ 2/ 2/ 1, 2690/ 5/ 2/ 1, 2690/ 6/ 1
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 11826)

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Lunca Oltului, nr. 54

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	27189	Din acte: -; Masurata: 5000	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 27189

Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
12977 / 31.05.2013		
	Act notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr.492, din 28.05.2013, emis de NP Filipanis Alpar, Incheiere de indreptare a erorii materiale din 28-05-2013	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
	1 S.C. NEXXON SRL CU SEDIUL IN TG.SECUIESC, CIF: 8509728	
B5	Interdictia de Instrainare	A1
	1 SC ROMSTAL IMEX SRL BUCURESTI, CIF: 5990324	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 27189

Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
12977 / 31.05.2013		
	Act notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr.492, din 28.05.2013, emis de NP Filipanis Alpar, Incheiere de indreptare a erorii materiale din 28-05-2013	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 170.000,00 / EUR, legala	A1
	1 SC ROMSTAL IMEX SRL BUCURESTI, CIF: 5990324	



Handwritten signature and date: 31.05.2013

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
10	11	12
11	1	4

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 4733 RON, chitanta nr. CV6525/28-05-2013, chitanta nr. CV6521/28-05-2013, chitanta nr. CV6519/28-05-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231,242,233,

Data soluționării,
07/06/2013

Data eliberării,
~~07/06/2013~~

Asistent-registrator,
IOLANDA GASPAR

(semnătura)



Referent,

(parafa și semnătura)



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Nr.cerere	12980
Ziua	31
Luna	05
Anul	2013

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 31007
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Nr. CF vechi: Nr. 19965
Nr. topografic vechi Imobil: 2675/ 2
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 19965)

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Lunca Oltului, nr. 54

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	31007	Din acte: 655; Masurata: 655	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 31007
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
12980 / 31.05.2013		
	Act notarial nr. contract de vânzare-cumpărare 492, din 28.05.2013, emis de BNP Filipanits Alpar, încheiere de îndreptare eroare materială din 28-05-2013 a BNP Filipanits Alpar	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
	1 S.C. NEXXON SRL CU SEDIUL IN TG.SECUIESC, CIF: 8509728	-
B6	se notează interdicția de înstrăinare	A1
	1 SC ROMSTAL IMEX SRL BUCURESTI, CIF: 5990324	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 31007
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
12980 / 31.05.2013		
	Act notarial nr. contract de vânzare-cumpărare 492, din 28.05.2013, emis de BNP Filipanits Alpar, încheiere de îndreptare eroare materială din 28-05-2013 a BNP Filipanits Alpar	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 170.000,00 / EUR, legală	A1
	1 SC ROMSTAL IMEX SRL BUCURESTI, CIF: 5990324	-

Georgiu Aneta - Măria
asistent - registrator
principal



ngimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 639 RON, chitanta nr. CV6519/28-05-2013, chitanta nr. CV6525/28-05-2013, chitanta nr. CV6521/28-05-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231,242,233,

Data soluționării,
07/06/2013

Data eliberării,
/ /

07-06-2013

Asistent-registrator,
ANNA-MARIA BENKO

Benko Anna - Maria
asistent - registrator
(semnatura)



Referent,



(parafa și semnatura)



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI
ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LANGA TRIBUNALUL COVASNA

CERTIFICAT DE INREGISTRARE

FILIA NEXXON S.R.L.

Sediu social: TÂRGU SECFESC, Str. Ghe. An. Bălăzeș, Nr. 14, Județul COVASNA

Activitatea principală: Comerț cu ridicata de pușcă și accesorii pentru autovehicule - 4531

Cod unic de înregistrare: 8589728 din data de: 07.06.1996



Nr de înregistrare: 2027/03/1996
Data înregistrării: 03.06.2000

DIRECTOR

Sorina Elena Colfăvescu

Redolof



MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:	Plan urbanistic zonal – Atelier si service auto
Localitatea:	jud.Covasna,Sf.Gheorghe,str.Lunca Oltului nr.54
Beneficiar:	SC Nexxon SRL-Tg Secuiesc
Proiectant general:	Domahidi Ildiko-Birou ind. de arhitectura nr.37, Sf.Gheorghe
Data elaborarii:	noiembrie 2013

1.2 Obiectul lucrarii: Necesitatea intocmirii PUZ a rezultat din urmatoarele considerente:

- Conform reglementarilor PUZ-ului avizat (Parc industrial si servicii) zona studiata se afla in intravilanul mun Sf.Gheorghe ca zona de depozitare, sedii administrative (UTR2) si zona de depozitare, comert, alimentatie publica (UTR3) cu POT max. = 36%-20% si CUTmax = 0,40-0,27
PUZ-ul de fata doreste sa schimbe aceste reglementari: functiunea dominanta va fi „prestari servicii” cu POT max = 35% si CUT max. = 0,40, reglementat intr-un singur UTR
- conform temei de proiectare formulate de beneficiar, in concordanta cu intentiile Consiliului Local, enuntate prin Certificatul de Urbanism nr.436 din 30.12.2013, si Hotararea nr.242/2013 privind aprobarea Avizului prealabil de

Oportunitate, pe parcela beneficiarului se dorește construirea unor hale pentru atelier și service auto și funcțiuni complementare: administrație, circulații carosabile, pietonale, parcuri și platforme, zone verzi amenajate, echipări edilitare adecvate.

- stabilirea amplasamentelor pentru viitoarele construcții și amenajări
- rezolvarea circulațiilor adecvate funcțiunii propuse, racordarea acestora la circulația în zona: str. Lunca Oltului

1.3 Surse de documentare-baza topografică

În vederea elaborării PUZ-ului de față au fost consultate următoarele documentații:

- ridicarea topografică a zonei, executată prin grija beneficiarului
- Planul Urbanistic General al municipiului Sf. Gheorghe avizat și aprobat conform legii
- PUZ- „Parc industrial și servicii”, proiect nr. 55/1999-elaborat de arh. Florea Stela
- legislația specifică cu implicații în domeniul urbanismului
- schița propunere a halei atelier, service, administrație

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

- Unul din nucleele industriale ale municipiului s-a dezvoltat pe malul vestic al râului Olt, de-a lungul arterei de centură din estul localității cu ieșire spre nord (DN12): str. Lunca Oltului. Conform noului PUG, această zonă se dorește a fi păstrată și extinsă pentru noi investiții industriale, prestări servicii care pot crea noi locuri de muncă
- Prezența căilor de comunicație majoră (drum național, cale feroviară) pretează zona pentru dezvoltarea funcțiunii de industrie, prestări servicii și funcțiuni complementare

2.2 Incadrarea în localitate

- Terenul studiat se află în intravilanul mun. Sf. Gheorghe, str. Lunca Oltului

nr.54,zona reglementata prin PUZ avizat ca zona de prestari servicii,comert,productie.

- Terenul de 5655mp,proprietate a beneficiarului este alcatuit din 2 parcele:
 - Cc1 – CF nr.27189,nr.top 27189 – S=5000mp cu folosinta curti,constructii
 - A 1 – CF nr.31007,nr.top 31007 – S=655mp cu folosinta curti,constructii
- Terenul cu un front stradal de 38,30m este liber de constructii,plat cu o usoara panta pe directia vest-est
- Incadrare in PUZ avizat-UTR 2-3:
 - POT existent = 36% - 20% CUT existent = 0,40 – 0,27
 - regim de inaltime:P,P+1,P+2,P+#,fara subsol sau demisol
 - functiunea dominanta : depozitare,comert
 - functiuni complementare:administrativ,depozitare,prestari servicii,alimentatie publica
 - aspectul arhitectural de factura urbana cu elemente definatorii de spatiu public – comercial
- Vecinatatile terenului:
 - la vest:str.Lunca Oltului(DN12)
 - la nord:teren de constructie – SC Covalact SA
 - la est:drum de exploatare agricola
 - la sud:curti , constructii de depozitare – SC Molnar SNC

2.3 Elemente ale cadrului natural ,construit

- Cadrul natural si construit se prezinta sub aspectul unor terenuri libere si plate,alternate cu curti si constructii industriale ,de depozitare,prestari servicii si comerciale
- Pe frontul vestic al strazii se afla unitati de productie,de prestari servicii si sedii administrative mai vechi , iar pe frontul estic – reglementat prin PUZ-uri,constructii mai recente, construite in ultimii 5 ani.
- Partea nordica a zonei studiate se afla partial in interiorul zonei de protectie cu restrictiicu raza de 120m,a puturilor nr.46 si 47 a orasului

Terenul nu este inundabil si nu se afla in sit protejat "Natura 2000"

Pentru determinarea conditiilor de fundare s-a efectuat studiul geotehnic, anexat documentatiei

Zona studiata se incadreaza in zona seismica "D".

Adancimea de inghet este la -1,10 m.

2.4 Circulatia

Circulatia carosabila in zona este asigurata de str.Lunca Oltului, strada cu 2 benzi de circulatie semimodernizata, legatura principala a zonelor industriale a orasului impreuna cu str.lt.Paius David, asigurand traficul greu pe directia nord-sud (Miercurea Ciuc-Brasov) prin DN12 si DN 11

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de constructii.

Coeficientii de ocupare a terenului se prezinta astfel :

POT=0%

CUT=0,0

2.6 Echipare tehnico-edilitara

Pe terenul studiat nu exista retele tehnico edilitare.

În str.Lunca Oltului există rețea de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apa, gaze naturale, canalizare menajera si pluviala, telecomunicatii

2.7 Probleme de mediu

Principalele aspecte ale problemelor de mediu ar fi:

- aspectul arhitectural-urbanistic al zonei nerelevant, dar sub influenta aspectului zonei industriale, de prestari servicii si functiuni complementare
- lipsa echiparii tehnico-edilitare in zona, fiind actual teren neconstruit

2.8 Optiuni ale populatiei

In urma constatarii situatiei existente, a estimarii posibilitatilor de dezvoltare , (solicitarea beneficiarului de a realiza o unitate moderna de prestari servicii:atelier si service auto si a punctului de vedere al administratiei publice locale asupra politicii de dezvoltare urbanistica a zonei (enuntat in Certificatul de Urbanism) s-au concluzionat urmatoarele necesitati si optiuni :

- pastrarea caracterului amplasamentului in intravilan,de „Parc industrial si servicii „a PUZ-ului avizat
- schimbarea unor reglementari si indici urbanistici ale PUZ-ului avizat conform functiunii noi propuse : atelier si service auto,si anume:
 - modificarea indicilor urbanistici:
 - **POT = 35% CUT = 0,40**
 - functiunea dominanta:prestari servicii
 - functiuni complementare:administratie,depozitare , comert
 - aspectul arhitectural:de tip industrial – hala cu inchideri din panouri sandwich
 - restul indicilor urbanistici si a reglementarilor avizate nu se vor schimba
- asigurarea amplasamentelor noilor constructii si amenajari, necesare noii functiuni,stabilirea noilor indici urbanistici si reglementarea zonei conform normelor de mediu,sanatate etc.
- Nu se va extinde intravilanul si nu se impun reglementare de servituti.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma sintetizarii concluziilor studiilor de fundamentare anterioare, concomitent cu PUZ-ul de fata se trag urmatoarele concluzii :

- necesitatea intocmirii PUZ-ului de fata pentru schimbarea unor reglementari impuse de PUZ-ul avizat,existent pentru aceasta zona.
- realizarea unor constructii si dotari care sa imbunatateasca aspectul arhitectural-

urbanistic al zonei

- rezolvarea circulatiei carosabile, pietonale cat si echiparea tehnico-edilitare a zonei

3.2 Prevederi ale PUG si Aviz prealabil de oportunitate

Din prevederile Avizului prealabil de oportunitate pentru aceasta zona se pot extrage urmatoarele referiri :

- Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:
 - zona prestari servicii:
 - constructii hala atelier si service auto
 - constructii administrative
 - zona de circulatii :
 - drumuri si platforme carosabile
 - parcare
 - zone verzi
 - lucrari tehnico edilitare
- Reglementari obligatorii, dotari de interes public necesare:
 - reglementarea parcelelor se va trata intr-un singur UTR
 - POTmax. = 35% CUTmax = 0,40
 - regim de inaltime max : P,P+1,P+2,P+3
 - alinierea constructiilor:min.25,5m fata de axul strazii Lunca Oltului(DN12)
 - edificabilul se va stabili prin PUZ,cu respectarea Codului Civil si a normelor de insorire
 - echipare tehnico edilitara: se vor executa prin racordarea la retelele stradale existente in str.Lunca Oltului
 - se va avea in vedere necesitatea instalarii de retele de comunicatii electronice pentru zona reglementata,potrivit art.24 din Legea nr.154 din 28 septembrie 2012 privind regimul infrastucturii retelelor de comunicatii

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural actual al zonei este necontrolat fiind un teren neamenajat. Prin amenajarile incintei si al zonei din jur (plantatiile, zone verzi de protectie) acesta se va imbunatati considerabil.

3.4 Modernizarea circulatiei

Racordarea circulatiei din incinta se va realiza in conditii nederanjante pentru circulatia strazii Lunca Oltului.

Accesul la drumul public se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia

Circulatia in incinta se va desfasura fluent;parcarea autoturismelor si camioanelor se va intampla numai in interiorul incintei.

3.5 Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistic

3.5.1 Organizarea arhitectural-urbanistica

Criteriile principale ale organizarii arhitectural-urbanistice a zonei au fost urmatoarele :

- asigurarea amplasamentelor pentru noile constructii si amenajari si anume:
 - constructie tip hala,parter,etaj partial cu functiunile:
spalatorie,showroom,service,depozite,atelier
tinichigerie,vopsitorie,birouri administrative,vestiare,grupuri sanitare,sala de mese,centrala termica cu
Ac aprox. = 2000mp Ad aprox. = 2300mp
 - drumurile de incinta,platforme de deservire betonate,parcari cu S aprox. = 2500mp;parcari: minimum 22 locuri
 - zone verzi amenajate S min. = 1130mp(20%)
 - imprejmuiiri cu panouri de gard bordurat,poarta metalica teleghidata
 - utilitati tehnico edilitare necesare funciunii
- organizarea circulatiei carosabile si pietonala care sa deserveasca incinta in mod fluent si lesnicios fara a deranja traficul existent
- tratarea coerenta a spatiilor, crearea unui ansamblu organizat modern
- integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural

- racordarea la utilitati

3.5.2 Zonificarea teritoriului

Pentru realizarea criteriilor de mai sus corelate cu tema de proiectare, in zona studiata se delimiteaza o singura zona functionala :**zona de prestari servicii(Zps)**:atelier si service auto cu functiunile complementare permise : administratie, comert,platforme de deservire,parcari,spatii verzi amenajate, circulatii si retele tehnico-edilitare.

Suprafata Zps = 5655mp

Bilant teritorial comparativ

Zone funcționale:	Suprafața (mp)	
	existent	propus
1. Parc industrial si servicii - curti,constructii in intravilan	5655	-
2. Zona de prestari servicii – Atelier si service auto	-	5655
Total zonă reglementata	5655	5655

3.5.3 Regimul de inaltime

- Regimul maxim de inaltime a constructiilor s-a stabilit in functie de :
 - necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirilor
 - necesitati compozitionale
 - reglementari obligatorii din Avizul de Oportunitate
- Regimul de inaltime maxim propus :P+1:-h max la cornisa = 7,00m
-h max la coama 10,00m
- Hala pentru atelier si service auto va fi parter,doar partea administrativa va fi P+1

3.5.4 Regimul de aliniere

- Criteriile care su stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost :
 - distante normate din punct de vedere a normelor de prevenire a incendiilor
 - regimul de inaltime a constructiilor
 - criterii functionale : limite impuse de necesitatea rezolvarii suprafetelor pentru

accese carosabile,platforme,parcari etc.

- Regimul de aliniere a construcțiilor va fi marcat de limitele suprafeței edificabilului și anume:
 - min.25.5m fata de axul strazii Lunca Oltului(DN12)
 - respectarea Codului Civil a distantelor de interventie și de insorire

3.5.5 Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Pentru totalul zonei studiate comparativ expus aceste valori se prezinta astfel :

Existent	Propus
POT = 0%	POT =35%
CUT = 0,00	CUT = 0,40

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

- alimentarea cu apa: atat consumatorii atelierului cat și rezervorul apei de incendiu vor fi alimentati din rețeaua stradala a orasului
- Necesarul de apă potabilă va fi determinata in faza DT,prin proiect de specialitate

3.6.2 Canalizare menajera

- Canalizarea menajera a obiectivului se va realiza prin racordare la rețeaua oraseneasca prelungita pana la amplasamentul studiat.Apele uzate din spalatorie vor fi trecute prin deznisipator și separator de grasimi

3.6.3 Canalizare pluviala prin racord la rețeaua stradala

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică se va realiza dintr-un tablou general interior racordat la rețeaua stradala existenta.

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Cu centrale termice proprii pe baza de combustibil solid(peleti)

3.6.6 Telecomunicații

Rețelele de telecomunicatii electronice a incintei se vor rezolva prin bransament la rețeaua stradala

3.6.7. Gospodăria comunală

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere închise amplasate în incinta și golite periodic pe baza contractului cu gospodăria comunală.

3.7. Protecția mediului

Ca concluzie a studiului de fundamentare privind problemele de mediu se propun următoarele:

-activitatea de atelier și service auto nu este generator de deseuri și substanțe toxice

-apele uzate vor fi colectate și conduse în sisteme închise, impermeabile

-refacerea peisagistică după terminarea lucrărilor, amenajări de spații verzi de protecție prin plantații de arbori, arbusti și gazon verde.

3.8 Obiective de utilitate publică

3.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publică

-racordurile rețelelor tehnico-edilitare

3.8.2 Tipul de proprietate a terenurilor este marcat pe planșa de reglementări nr. 06

3.8.3 Circulația terenurilor

Prin soluția propusă nu se vor face treceri de terenuri dintr-o proprietate în alta

4. Concluzii

- Anterior stabilirii categoriilor de intervenții, a regelementărilor, restricțiilor ce se impun au fost făcute analize și propuneri și anume:
 - analiza situației existente, a prevederilor PUG și PUZ avizat, a propunerilor specialiștilor și adecvarea temei de proiectare la acestea;
 - analiza circulației existente și posibilitatea de dezvoltare a acesteia;
 - analiza echipării tehnico-edilitare din zonă;
 - compatibilitatea funcțiunii propuse cu cadrul construit și natural existent;

-înscrierea ansamblului în dezvoltarea economica si a prestarilor de servicii a municipiului Sf.Gheorghe.

- Măsurile necesare și lucrările de executat în periodada următoare sunt:
 - restricție de construire până la avizarea PUZ-ului de față, prin care se schimba destinatia zonei din zona de depozitare, sedii administrative, comert, alimentatie publica (PUZ avizat) in zona de prestari servicii :- atelier si service auto
 - elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate pentru construcțiile și amenajările propuse.
- Detalii tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate în regulamentul aferent PUZ, care se utilizează corelat și completat cu prevederile pieselor scrise și desenate ale lucrării de față.



Întocmit,
arh. Domahidi Ildiko



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica si detalia sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea aplicarii acestuia. Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru intreaga zona, prescriptii si recomandari specifice pentru fiecare zona in parte.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.
- Reglementari cuprinse in PUG si PUZ avizat pentru zona ce face obiectul PUZ. Odata aprobat impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Prescriptii si recomandari generale:

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

- construire pe teren liber de constructii, pe teren intravilan (curti, constructii) reglementat prin PUZ - "Parc industrial si servicii" si functiuni complementare, cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ-ului de fata care schimba unele reglementari ale PUZ-ului avizat
- existenta accesului carosabil, str. Lunca Oltului cu 2 benzi de circulatie, modernizata ce trece pe latura vestica a parcelei
- inexistenta echiparii tehnico edilitare in zona studiata, dar cu posibilitate de realizare prin bransamente la retele stradale existente
- realizarea constructiilor si amenajarilor propuse numai dupa stabilirea categoriei de folosinta a terenului si eliberarea autorizatiilor de construire

2.Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei:

Pentru conturarea compozitiei prevazute in prezenta documentatie sunt necesare lucrari de organizare spatiaala functionala si estetica a zonei:

- schimbarea unor reglementari si indici urbanistici ale PUZ-ului avizat conform functiunii noi propuse : atelier si service auto,si anume:
 - modificarea indicilor urbanistici:
 - functiunea dominanta:prestari servicii
 - functiuni complementare:administratie,depozitare , comert
 - aspectul arhitectural:de tip industrial – hala cu inchideri din panouri sandwich
 - restul indicilor urbanistici si a reglementarilor avizate nu se vor schimba
- asigurarea amplasamentelor noilor constructii si amenajari, necesare noii functiuni,stabilirea noilor indici urbanistici si reglementarea zonei conform normelor de mediu,sanatate etc.
- nu se va extinde intravilanul si nu se impun reglementare de servituti.

3.Recomandari privind organizarea circulatiei:

Lucrarile legate de caile de comunicatie in zona vor respecta prevederile PUG siPUZ corelat cu programul de constructii si amenajari in zona,respectand normele tehnice cuprinse in standardele si normative:

- realizarea accesului carosabil si pietonal se propune conform profilului transversal propus pe plansa 04
- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale in incinta in mod fluent si adecvat fluxului tehnologic
- se propune amenajarea a min. 22 locuri de parcare pentru autoturisme si autocamioane,cat si platforme de deservire a halei atelier si service

III.Zonificare functionala

In cadrul zonei studiate s-a stabilit o singura zona functionala : **Zps-zona de prestari**

si servicii :

atelier si service auto cu functiunile complementare: administratie,depozitare,mic comert,birouri,circulatie,retele tehnico-edilitare.

S(Zps) = 5655mp

Zona functionala va fi tratata in detaliu in fisa de reglementari alaturat.

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



- carosabil,parcaje,pietonale,platforme de deservire cu $S = 2500\text{mp}$
- zone verzi amenajate cu $S_{\text{min.}} = 1130\text{mp}(20\%)$

4.2. Regimul de inaltime al constructiei maxim 2 nivele deasupra solului

- atelier si service – parter;administratie -P+1
- inaltimea maxima la cornisa:7,00m
- inaltimea maxima a coamei:10,00 m

Se pot executa subsoluri,demisoluri,dacă studiul geotehnic permite

4.3 Reglementari ale zonei:aliniamente,distante

- regimul de aliniere: - se va inscrie din suprafata edificabilă:
-min. 25,5 m de la axul strazii Lunca Oltului(DN12)
- se respecta distantele minime conf.Cod Civil,distante de interventie si a zonelor de protectie sanitara

4.4Indici de utilizare a terenului

POT maxim =35%

CUT maxim =0,40

4.5Materiale folosite

Materialele de constructii propuse vor fi de cele durabile :caramida, piatra,lemn,metal

Hala va fi executata pe fundatii din beton,stalpi,grinzi si ferme metalice si inchideri(pereti, si acoperis)din tabla metalica termoizolata(tip sandwich)

Finisajele ca material si culoare vor ramane la latitudinea proiectantului,insa vor converge spre o imagine moderna,coerenta si estetica , de tip industrial

Arterele de circulatie rutiera,parcajele vor avea strat de uzura din lespezi de piatra,pietris sau asfaltate.Aleile pietonale vor fi realizate din lespezi din piatra,pietris sau calupuri beton.

4.6 Parcaje se propun in interiorul incintei:

- pentru autoturisme si autocamioane : minim 22 locuri

4.7. Garaje:nu se prevad garaje separate

4.8Delimitari incinta

Incinta va fi imprejmuita cu imprejmuire transparenta de max. 1,80m inaltime ; se

poate amplasa poarta de control si paza la accesul din strada.Pe limitele nord, sud si est se admit imprejmuiiri opace,decorative,dar nu mai inalte de 1,80m

4.9 Plantatii,zone verzi

- Plantatiile de tip arbori sau arbusti nu vor crea obturari la caile de circulatie
- Curtea se poate amenaja cu plantatii de arbori,arbusti,covoare florale,iarba
- Se interzice tratarea solului cu ingrasaminte chimice sau biologice

5.Restrictii

Nu se admite:

- construirea in zona pana la elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate
- constructii sau amenajari straine programului general al zonei
- depozitarea rezidurilor si deseurilor in incinta decat in locuri special amenajate(platforme inconjurate,containere inchise)
- lucrari de foraje de adancime(puturi etc.)
- constructii care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limita parcelei
- amplasarea spre DN 12 a activitatilor care prin natura lor au un aspect dezagreabil
- construirea de locuinte

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko

