

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL “STRADA PARAULUI”
Amplasament	Strada Paraului, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna
Beneficiar	Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
Initiatori PUZ	PAL ATTILA-SZILVESZTER SI PAL KATALIN, CIUBOTARU VIRGIL SI CIUBOTARU GEORGETA
Proiectant general	S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1465/2015
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>

Director S.C. " V&K®" S.R.L.-Romania	arh. Vivianne Gheorghiu

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C.”V&K®”S.R.L. - ROMANIA, Sfântu 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”.

ianuarie 2016



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

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE : dipl. arh. Vivianne Gheorghiu

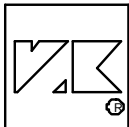
### **ARHITECTURA**

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

### **INSTALATII**

dipl.ing. Kopacz Peter

ianuarie 2016



## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

Foaie de capat

### **PIESE SCRISE**

Dispozitii generale - aferente P.U.Z. "STRADA PARAULUI" Municipiul Sfantu Gheorghe

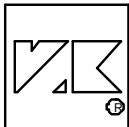
Fisa de regulament nr. 1 - unitatea teritoriala de referinta nr. 1 - "LM"

### **PIESE DESENATE**

1.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1:500	A - 02
----	--	--------

Intocmit,  
arh. Monica Tataru

ianuarie 2016



**DISPOZITII GENERALE**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL "STRADA PARAULUI"**  
**MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**  
**JUDETUL COVASNA**

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

**Art.1.1. 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. 50/1991-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Legea nr. 453/2001, Ordonanta de Urgenta nr. 122/2004, Legea nr. 119/2005, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006, Legea 117/2007, Ordonanta de urgenta 228/2008, Legea 101/2008 si Legea 261/2009; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile din: Ordonanta de Guvern nr. 69/2004, Legea nr. 289/2006, Ordonanta de Guvern nr. 18/2007, Legea nr. 168/2007, Ordonanta de Guvern nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea 345/2009, Ordonanata de Urgenta nr. 7/2011 si Legea 861/2011) si alte prevederi legale.

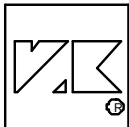
Art.1.3. Construirea si amenajarile aferente trebuie sa se integreze in cadrul natural si antropic existent.

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

Art.1.4. Prezentul regulament se utilizeaza prin fisele de regulament ce fac parte integranta din prezenta documentatie si prin plansele desenate componente ale acestei documentatii de urbanism. Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Primaria Municipiului Sfantu 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
- 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 (dominant locuinte, subsidiar servicii, comert, invatamant, sanatate, spatii verzi, drumuri, parcaje) 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 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 adiacente pe traseul si cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (latimi de drumuri, raze de racordare etc.)

- 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. Prezentul regulament este valabil pentru Unitatea Teritoriala de Referinta nr.1.

Face parte integranta din Regulament:

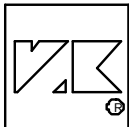
- Plansa A – 02 - “Reglementari propuse, zonificare, circulatii” - scara 1:500

- Fisa de regulament nr. 1 - unitatea teritoriala de referinta nr. 1 - “LM”

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 Legea nr. 453/2001, Ordonanta de Urgenta nr. 122/2004, Legea nr. 119/2005, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006, Legea 117/2007, Ordonanta de urgenta 228/2008, Legea 101/2008 si Legea 261/2009; Hotararea Guvernului nr.525/96 - 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: Ordonanta de Guvern nr. 69/2004, Legea nr. 289/2006, Ordonanta de Guvern nr. 18/2007, Lege nr. 168/2007, Ordonanta de Guvern nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea 345/2009, Ordonanata de Urgenta nr. 7/2011 si legea 861/2011, Glosarul de termini 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 odata cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, in conditiile prevazute de lege.

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 intregului “Regulament”.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



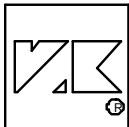
Construirea in unitatea teritoriala de referinta continuta in prezentul "Plan Urbanistic Zonal" este posibila numai in conformitate cu "regulile" din prezentul Regulament.

Primaria Municipiului Sfântu 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 cu reglementari, zonificare, circulatii pe care se intentioneaza a se construi, pentru a fi utilizata de proiectantul care va intocmi documentatia tehnica de realizarea a constructiilor.

Proiectant,

arh. Gheorghiu Vivianne

ianuarie 2016



## FISA DE REGULAMENT NR. 1

### Art.1.DENUMIREA ZONEI:

**ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR URBAN SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – UTR 1 (LM)**

### Art.2. DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02):

- la nord – terenuri proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, strada Paraului
- la sud – drum pietruit
- la vest – paraul Sambrezii
- la est – terenuri proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice

### Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista constructii

### Art.4.1. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 500,0 mp la 1000,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte cu regim redus de inaltime, servicii, comert, invatamant, sanatate.
- locuintele vor fi de tipul :
  - locuinte izolate cu 1-2 apartamente
  - anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana
- constructiile pentru servicii, comert, invatamant, sanatate vor putea fi autorizate cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in integral. Serviciul de urbanism va analiza, avand in vedere specificitatea posibilului serviciu, compatibilitatea si conditiile in care este permisa functiunea solicitata.
- parcaje
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi, terenuri de joaca, terenuri de sport de mica anvergura
- utilitati tehnico-edilitare



## **Art.4.2. UTILIZARI INTERZISE**

Se interzice realizarea de orice alte functiuni decat cele precizate la articolul 4.1, care nu sunt complementare functional, estetic, al protectiei mediului cu functiunile de baza (locuinte in subsidiar servicii, invatamant, comert alimentar si nealimentar de mica anvergura, alimentatie publica, servicii medicale, servicii juridice si alte activitati de birou, obiective de cult).

Se interzice realizarea de constructii cu functiuni de industrie/productie, depozitare en-gros.

Se interzice realizarea de magazii/soproane pentru depozitarea lemnului si altor materiale, adaposturi pentru cresterea pasarilor si animalelor domestice.

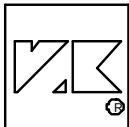
Este interzisa utilizarea terenurilor libere de constructii pentru functiuni cu caracter provizoriu cum ar fi: depozitare si manipulare materiale de constructii sau alte materiale depozitate in stive, pe spatii deschise, acoperite-deschise sau inchise de tip soproane.

Sunt interzise orice lucrari de terasamente si amenajari exterioare/sistematizare verticala a terenurilor care sa afecteze spatiile publice si parcelele vecine.

## **Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “indicativ LM” :**

### **Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor**

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in “limita zonei de construire”(edificabil) marcata pe planşa A-02, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:
  - prevederile Codului Civil
  - minimum 12,25m, fata de limita interioara a trotuarelor strazii cu profil P1-P1, respectiv 14,00m in capat unde este prevazuta zona pentru intoarcere
  - minimum 5,00m fata de limita posterioara a parcelelor propuse
  - minimum 2,00m fata de limita laterala a parcelelor propuse
- alinierea cladirilor se va face paralel cu “linia de construire” pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a “liniei de construire” 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 inscrise in “linia de construire”
- 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 constructibil 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.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.



### **Art.5.2. Caracteristicile parcelelor: suprafata, forme, dimensiuni**

Parcelele vor avea fronturile la strada de minimum 15,00 m.

Suprafata minima a loturilor va fi de regula de minimum 500,00 mp.

Alaturarea sau divizarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil si a celorlalte prevederi legale in vigoare, respective a prevederilor din acest paragraf.

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 urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 45
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,35

### **Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:**

- constructiile noi vor avea maximum 3 (trei) nivele deasupra solului
- nu se considera "nivel":
  - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
  - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 9,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor sau la atic va fi de maximum 12,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

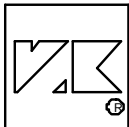
### **Art.5.5. Invelitoarea constructiilor**

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpantha sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpantha corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpantha va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

### **Art.5.6. Categoriile 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:
  - 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, simlipiatra
  - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
  - tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

#### **Art. 5.7. Cladiri anexe**

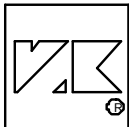
- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in edificabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.
- construirea cladirilor anexe se va autoriza doar impreuna cu construirea cladirilor de locuit sau pentru servicii sau ulterior. Anexele vor fi amplasate in zona din spate a loturilor construite, cu exceptia garajelor, pentru a nu afecta negativ imaginea de ansamblu a zonei. In cazul amplasarii garajelor inspre strada de acces, acestea se vor integra in arhitectura cladirilor principale si a imprejuririi.

#### **Art.5.8. Parcaje**

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela
- pentru functiunile complementare se va respecta numarul minim aferent functiunii conform Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

#### **Art.5.9. Delimitari incinta**

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
  - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
  - 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
- gardurile 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**

- 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 unei zone de locuit, 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.

### **5.11. Antene**

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.

### **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.

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne

ianuarie 2016