

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

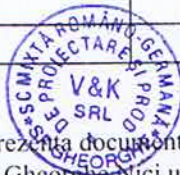
"V & K" srl ROMÂNIA

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

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

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL CAMPU FRUMOS III
Amplasament	Teren extravilan Municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator PUZ	RENTEA RODICA
Proiectant general	S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Nr.contract	1396/ 2010
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE - PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT DE URBANISM

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



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA

2129

Viviana

GHEORGHIU

arhitect



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

decembrie 2011



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

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

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

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

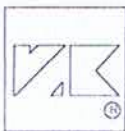
INSTALATII

dipl.ing. Kopacz Peter

DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Eva

decembrie 2011



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

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

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

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

Foaie de capat

Borderou de piese scrise si desenate

PIESE SCRISE

Reglementari urbanistice ale "PLANULUI URBANISTIC ZONAL CAMPUL FRUMOS III" Municipiul Sfântu Gheorghe, judetul Covasna

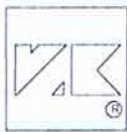
PIESE DESENATE

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


Inlocmit,
arh. Monica Tataru



decembrie 2011



DISPOZITII GENERALE
PLAN URBANISTIC ZONAL CAMPUL FRUMOS III
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE
JUDETUL COVASNA

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

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

Art.1.2.Prezentele reglementari definesc 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, Legea nr. 453/2001- lege pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul), Ordonanta OG nr. 27/2008 si alte prevederi legale in vigoare.

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

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

Art.1. 4.Prezentele reglementari se utilizeaza avand la baza piesele scrise si plansele desenate componente ale acestei documentatii de urbanism.

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

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

- construirea cu prioritate pe terenuri libere



- 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 compositionale si functionale

- zonele functionale rezultate (mica industrie nepoluanta, depozitare, 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. Termenii continuti in prezentele reglementari sunt explicitati in Legea nr.50/91, Hotararea Guvernului nr.525/96, Legea nr. 453/2001- lege pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, OG nr. 27/2008, in prezenta documentatie tehnica scrisa si desenata (vezi "legenda" de pe piesele desenate si volumele de piese scrise).

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



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

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

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

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

Construirea in unitatile teritoriale de referinta continute in prezentul "Plan Urbanistic Zonal" este posibila numai in conformitate cu precizarile din prezentele "reglementari".

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

Proiectant,
arh. Gheorghiu Vivianne

decembrie 2011





FISA DE REGULAMENT NR. 2

Art.1.DENUMIREA ZONEI : ZONA FUNCTIONALA DE MICA INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE – UTR 2 (ID)

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

- drumul national DN 13E si trupul 1/PDB Campu Frumos II
- terenuri agricole proprietate ale unor persoane fizice sau juridice
- terenuri agricole proprietate ale unor persoane fizice sau juridice, drum de exploatare De302
- trup A9 si terenuri agricole proprietate ale unor persoane fizice sau juridice

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista constructii de tip cladiri

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- lot de 6.700 mp pe care se vor realiza cladiri sau complexe de cladiri cuprinzand constructii pentru mica industrie nepoluanta si depozitare, inclusiv orice functiuni complementare (locuinte de serviciu, garaje, etc.)

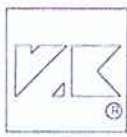
-poluarea aerului, solului, a apei este exclusa date fiind prevederile legislatiei specifice in vigoare

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



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

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire" (edificabil) marcata pe plansa A-02 , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :

- prevederile Codului Civil
 - minimum 30,00 m de la marginea imbracamintei asfaltice a drumului national DN13E
 - cel putin 5,00 m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin
 - minimum 5,00m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" (edificabil) pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" (edificabil) din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase paralel partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscrise in "linia de construire" (edificabil)
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea , inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot construibil, mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distante fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).De exemplu: proprietarul X are un lot, 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, etc.

Art.5.2. Suprafata parcelei

- pentru a fi construabila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 150,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 150,0 mp nu sunt construibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar



- 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 parcelei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40%
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 0,80

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) 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 8,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 12,00 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 sarpanta sau de tip terasa.

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil" : caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (sau alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - tabla cutata de calitate
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice



pentru placari la soclu , piatra , similipiatra

- elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
- tamplaria exterioara va fi din 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 amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire-edificabil) 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 cladilor de pe parcela.

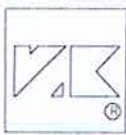
Art. 5.8. Parcaje

Numarul minim de parcaje sau garaje care trebuie asigurat:

- parcaje in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, adica :
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafata de 100 m².

Art. 5.9. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 2,00 m de la cota terenului natural .
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu
 - lemn dupa caz, dar in tratare ca image "urbana"
- 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.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" sri ROMÂNIA

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

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

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelor 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.

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 Plan Urbanistic Zonal, 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



Sfantu Gheorghe, decembrie 2011