

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

## **1.INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

**Denumirea lucrarii:** Plan urbanistic zonal – Zona agroindustrială

**Amplasament:** jud.Covasna,mun.Sf.Gheorghe, Zona Statiei de epurare

**Beneficiar:** Municipiul Sf.Gheorghe

**Initiator:** Pozna Alexandru Marian , Pozna Judit

**Proiectant general:** Domahidi Ildiko – BIA -Sf.Gheorghe

**Data elaborarii:** noiembrie 2022

### **1.2 Obiectul lucrarii:**

- Cele 5 parcele in discutie se afla in zona Statiei de epurare din str.Energiei, la sud de zona de locuinte din strazile Paraului, Tigaretei si Stramba, cuprins prin PUG partial in intravilan ca zona de servicii, comert si activitati economice fara impact asupra mediului cu restrictie de construire pana la elaborarea unor documentatii de urbanism, si partial in extravilan
- Beneficiarii parcelor vor sa reglementeze zona , ca **Zona agroindustrială**, fara reparcelarea acestora, numai in parcele accesibile de pe drumurile existente
- Reglementarea zonei se doreste in asa fel, incat sa faca posibila construirea in zona si anume:
  - constructii de tip agricol(sere, depozite de culturi agricole)
  - cladiri pentru activitati economice fara impact asupra mediului(impachetare, prelucrare de culturi agricole: legume, fructe, etc.)



- comerț și servicii legate de activitatea agroindustrială
- Se va extinde intravilanul dar nu se impun reglementări de servituti

### **1.3 Surse de documentare-baza topografică**

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

- ridicarea topografică a parcelelor, executată prin grija beneficiarilor
- Planul urbanistic general al orașului Sf.Gheorghe avizat și aprobat conform legii
- Plan urbanistic zonal- "Zona de locuințe și servicii-str.Paraului" pr.nr.21/2017 aprobat
- PUZ- prestări servicii și depozitare- str.Energiei , aprobat cu HCL 226/2007
- Actualizare PUG Mun.Sf.Gheorghe-pr.nr.1333/2008 -elaborat de SC V&K SRL
- Studiu geotehnic- executat prin grija beneficiarilor
- legislația specifică cu implicații în domeniul urbanismului

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### **2.1 Evoluția zonei**

- La sud de strazile Paraului și Tigaretei aproape de limita sudică a intravilanului s-a dezvoltat o zonă mixtă , alternând zonele de locuințe și zone de prestări servicii, comerț și activități economice fără impact asupra mediului
- Prin PUG-ul în curs de avizare s-a propus atât uniformizarea zonei: prin transformarea zonelor de locuințe în zone de locuințe + servicii, comerț și activități economice cât și rezolvarea circulațiilor prin modernizarea , lățirea și legarea acestora la strazile principale ale orașului.

### **2.2 Incadrarea în localitate**

- Zona studiată se compune din 5 parcele și anume:
  1. CF nr.34050-Sf. Gheorghe – nr.cad 34050, faneată în intravilan cu S1 = 2000mp- proprietar Pozna Alexandru-M și Pozna Judit
  2. CF nr.33971-Sf. Gheorghe – nr.cad 33971, faneată parțial în intravilan cu S2 = 1475mp- proprietar Pozna Alexandru-M și Pozna Judit
  3. CF nr.33973 -Sf. Gheorghe– nr.cad 33973, faneată în intravilan(1107mp) și arabil în extravilan(368mp) cu S3 = 1475mp- proprietar Pozna Alexandru-M și Pozna Judit
  4. CF nr.40886-Sf. Gheorghe – nr.top 40886, arabil în extravilan cu S4 =



5000mp- proprietar Pozna Alexandru-M si Pozna Judit

5. CF nr.27286-Sf. Gheorghe – nr.top 27286, arabil in extravilan cu S5 =

2500mp- proprietar Pozna Alexandru-M

- mentione: Certificatul de urbanism nr.146/13.04.2022 a fost eliberat pentru 7 parcele, dar 2 proprietari au renuntat, s-au retras

Total suprafata studiata = 12450mp

- Parcela cu nr.top 714 este drumul ce trece printre parcele, dar nu este proprietate a municipiului, nici domeniu public
- vecinatati:
  - la nord : parcele in intravilan- proprietar Dragan Gheorghe, Dragan Elena si Balog Ferenc – nr.cad. 25704 si A 754/6
  - la est: strada Energiei
  - la sud: parcele in extravilan; proprietar Jakab Stefan-nr.cad.33975si Mun. Sfantu Gheorghe-nr.cad.37496
  - la vest: digul paraului Sambezii
- Terenurile aproape plate sunt partial imprejmuite pe una se afla o constructie provizorie tip anexa gospodaresca, care va fi demolata

### **2.3 Elemente ale cadrului natural , construit**

- Cadrul natural si construit se prezinta sub aspectul unor terenuri ocupate de :
  - curti, constructii spre nord si est
  - strada Stramba semimodernizata
  - paraul Sambezii cu dig de aparare la vest
  - la sud-est se afla Statia de epurare a orasului
  - 2 parcele sunt strabatute de magistrala de gaz SNTGN Transgaz SA

### **2.4 Circulatia**

Circulatia carosabila in zona este asigurata de prelungirea str.Stramba nemodernizata si de str.Energiei

### **2.5 Ocuparea terenurilor**

Pe terenul studiat (nr.cad. 40886)se afla o constructie anexa de tip gospodaresc, provizorie, fara fundatie care va fi desfiintata



POT = 0%   CUT = 0,00

## **2.6 Echipare tehnico-edilitara**

- 2 parcele din cele 5 sunt dotate cu alimentare cu apa din fantani proprii si cu energie electrica din reseaua stradala

## **2.7 Probleme de mediu**

Principalele aspecte ale problemelor de mediu ar fi:

- aspectul arhitectural-urbanistic al zonei
- lipsa de coerenta a circulatiei

## **2.8 Optiuni ale populatiei**

In urma constatarii situatiei existente, a estimarii posibilitatilor de dezvoltare (solicitarile initiatorilor de a realiza o zona de tip agroindustrial si a punctului de vedere al administratiei publice locale asupra politicii de dezvoltare urbanistice a zonei (enuntat in Certificatul de Urbanism si Aviz de oportunitate) s-au concluzionat urmatoarele necesitati si optiuni :

- introducerea terenurilor agricole din extravilan in intravilan ca zona agroindustrială(activitati economice fara impact asupra mediului)
- delimitarea zonelor pentru circulatiile modernizate, adecvate
- racordarea strazilor Stramba si Energiei
- asigurarea utilitatilor tehnico- edilitare
- realizarea unor constructii si amenajari care sa imbunatateasca aspectul arhitectural urbanistic al zonei,compatibile cu caracteristicile zonei(zona de protectie a Statiei de epurare)

## **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 :

- realizarea unor constructii si dotari care sa imbunatateasca aspectul arhitectural-urbanistic al zonei si ca functiune sa se incadreze in particularitatea a zonei
- rezolvarea circulatiei carosabile, pietonale cat si echiparea tehnico-edilitare a zonei



- corelarea cu alte documentatii de urbanism din zona

### **3.2 Prevederi ale Avizului de oportunitate**

#### **3.2.1.Prevederi aviz de oportunitate**

Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

- zona cu destinatie agroindustriala
- zona de circulatii : drumuri, parcare
- zona spatii verzi
- lucrari tehnico-edilitare
- reglementarea se va trata intr-un singur UTR:**Zona constructii**

#### **agroindustriale:**

- POT max. = 40%; CUT max. = 0,8
- regim de inaltime max.**P+1(+M)**
- alinierea constructiilor: se va stabili prin PUZ
- edificabilul: se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil si a normelor de insorire, a zonelor de protectie a retelelor edilitare si cu asigurarea accesului masinilor de interventie
- echipare tehnico edilitara racordarea la retelele edilitare existente se va realiza pe cheltuiala beneficiarilor, conform avizelor eliberate de detinatorii de retele
- se va avea in vedere necesitatea instalarii de retele de comunicatii electronice pentru zona reglementata
- pentru transportul de auto, capacitatea de transport a drumurilor propuse va fi analizata prin PUZ, in functie de incarcările estimate pentru categoria medie sau grea, dupa caz

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural actual al zonei este sub influenta constructiilor de tip rezidential si gradini cu anexe gospodaresti(spre nord) tip gospodarie comunala:Statia de epurare, Statia de transformari electrice(spre sud si est) si terenuri agricole(spre sud-vest)  
Prin amenajarile propuse (plantatii, zone verzi) acesta se va imbunatati

### **3.4 Modernizarea circulatiei**

- Racordarea circulatiei carosabile si pietonale a strazii dintre parcele la



gabaritele propuse prin PUG-ul municipiului in curs de avizare

- Racordarea acesteia la strada Energiei, prin profile de strazi adaptate functiunilor deservite
- Astfel se propune o strada categoria III cu:
  - 7m carosabil cu cate o banda de circulatie in ambele sensuri
  - fasii de zona verde de protectie de 1m pe ambele laturi
  - piste pentru biciclisti de 1,5m pe ambele laturi
  - trotuare de 1m pe ambele laturi
- Mentione: legatura dintre strada Stramba propusa pentru modernizare si strada Energiei se poate rezolva pe terenul cu nr.cad. 37496- acesta fiind proprietatea Municipiului Sf.gheorghe

### **3.5 Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

**3.5.1 Organizarea arhitectural-urbanistica:** Criteriile principale ale organizarii arhitectural-urbanistice a zonei au fost urmatoarele :

- Beneficiarii parcelelor vor sa reglementeze zona , ca **Zona agroidustrială**, fara reparcelarea acestora, numai in parcele accesibile de pe drumurile existente(fara crearea unor noi strazi)
- Reglementarea zonei se doreste in asa fel, incat sa faca posibila construirea in zona si anume:
  - solare tip “agricultura protejata”: constructii usoare tip hala, fara fundatii pentru cultivare de legume , fructe
  - constructii tip hala pentru depozitarea, impachetarea, eventual prelucrarea culturilor proprii
  - dependinte necesare functiunii: cabina poarta, locuinta de serviciu, birou, cladiri edilitare etc.
  - amenajari incinta : parcare, platforme, zone verzi , imprejmuiiri, etc
- delimitarea zonelor pentru circulatii carosabile si pietonale adecvate noii functiuni
- stabilirea indicilor urbanistici, regimul de aliniere, etc.
- rezolvarea utilitatilor tehnico edilitare necesare



- se va extinde intravilanul, nu se impun reglementari de servituti

### 3.5.2 Zonificarea teritoriului

Se doreste realizarea unei singure zone functionale tratate intr-un singur UTR: "Zona agroindustrială" (ZAI)

**S ZAI(parcelele beneficiarilor) = 12450mp**

**S total PUZ 12450 + 1800(retea de strazi) = 14250mp**

#### Bilant teritorial comparativ

Zone funcționale:	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Parcelele initiatorilor, din care	12450	87	11400	80
- Zona de servicii, comerț și activități economice	3475		11400	
- Teren agricol- arabil în extravilan	8975		-	
Drumuri de exploatare	540	4	-	-
Teren viran nr.cad. 37496- propr.Municipiul Sf. Gheorghe	1260	9	-	-
Circulație carosabila, pietonala, parcare	-	-	2100	15
Zone verzi	-	-	750	5
Total zona studiata	14250	100	14250	100

**S zona agroindustrială(parcelele initiatorilor) = 11400mp din care:**

S construita maxima = 4560mp(40%)

S desfasurata maxima = 9120mp

S circulatii: carosabile, pietonale, parcare, platforme = 2280mp(20%)

- S zone verzi = 4560mp(40%)

### 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 compositionale
  - reglementari obligatorii din Avizul de Oportunitate
- Regimul de inaltime maxim propus :**P+1+(M)**, cu subsol daca natura terenului permite
- h max.streasina = 7m



- $h_{\text{maxima}} = 15\text{m}$

### 3.5.4 Regimul de aliniere

- Criteriile care s-au stat la baza determinării regimului de aliniere au fost :
  - distanțele de siguranță a construcțiilor aflate în adiacența drumurilor publice
  - distanțe normate din punct de vedere a normelor de prevenire a incendiilor
  - efecte compozitionale de ansamblu
  - orientarea terenurilor, regimul de însoțire
  - regimul de înălțime a construcțiilor
- Regimul de aliniere a construcțiilor va fi :
  - min 10 m din axul străzilor propuse spre modernizare
  - min.4m de la limita de proprietate către digul paraului
  - respectarea Codului Civil și a distanțelor de intervenție
  - respectarea criteriilor de însoțire
  - se vor respecta limitele construibile impuse de autorități: SNTGN Transgaz SA, Electrica , etc.

### 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 fiecare parcelă în partea zonei studiate valorile maxime se prezintă astfel

Existent	Propus
POT = 0%	POT Max.40%
CUT = 0,00	CUT max.= 0,8

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va realiza prin bransament la rețeaua subterană existentă
- alimentarea cu apă prin bransament la rețeaua strădală propusă din zonă
- canalizarea menajeră prin bransament la rețeaua strădală propusă din zonă
- alimentarea cu energie electrică va fi suplimentată cu panouri foto voltaice\_



amplasate pe acoperisul constructiilor

- incalzirea si prepararea apei calde cu centrale termice proprii pe baza de combustibil solid, lichid, energii alternative
- telefonizarea din retea stradala propusa
- alimentarea cu gaz metan: prin extinderea retelei existente in zona
- gospodăria comunală :deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere închise amplasate în incinte 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 agroindustrială nu este generator de deseuri și substanțe toxice
- 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**

- circulații carosabile, pietonale ale drumurilor publice
- racordurile rețelelor tehnico-dilitare

#### **3.8.2 Tipul de proprietate a terenurilor este marcat pe planșa de reglementări nr. 04**

#### **3.8.3 Circulația terenurilor**

Prin soluția propusă se vor face treceri de terenuri din proprietatea privată a beneficiarilor în domeniu public, conform planșei 04

### **4. Concluzii**

Anterior stabilirii categoriilor de intervenții a reglementărilor, restricțiilor ce se impun au fost făcute analize și propuneri și anume:

- analiza situației existente, a prevederilor PUG avizat și în curs de elaborare a PUZ-urilor din zonă, 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 în cadrul construit și natural existent;
- înscrierea ansamblului în dezvoltarea funcțiunilor permise în această zonă a municipiului Sf.Gheorghe

Măsurile necesare și lucrările de executat în perioada următoare sunt:

- restricție de construire până la avizarea PUZ-ului de față, prin care se schimbă funcțiunea zonei
- delimitarea arterelor de circulație ce vor fi trecute în domeniu public și a parcelelor construibile
- 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**

#### **1. Rolul RLU**

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.

#### **2. Baza legala a elaborarii**

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 anterior pentru zona ce face obiectul PUZ. Odata aprobat impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

#### **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul RLU se aplica pentru PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA AGROINDUSTRIALA- ZONA STATIEI DE EPURARE, MUN.SF.GHEORGHE, JUD.COVASNA

### **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

#### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

- Lucrarile propuse vor avea in vedere protejarea cadrului natural si cel construit, marirea calitatii acestora
- In cadrul functiunii stabilite prin PUZ se vor dezvolta numai activitati ce pot coexista in parametrii optimi de protectia mediului: apa, aer, sol, subsol, asezari umane, in conditiile descrise in memoriul de prezentare PUZ



asezari umane, in conditiile descrise in memoriul de prezentare PUZ

- Zona studiata nu se afla in arie protejata a naturii sau a monumentului istoric
- Zona se afla in zona de protectie a Statiei de epurare si a magistralei de transport gaze naturale SNTGN Transgaz SA Medias

#### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:**

Toate lucrarile de amenajare si construire se vor desfasura cu respectarea legilor si normelor tehnice in vigoare

Reparcelarile pentru dezmembrarea drumurilor publice vor respecta RGU si prevederile PUZ-ului de fata cat si zona de protectie a digurilor paraului Sambezii

#### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT:**

Se vor respecta amplasamentele si indicii urbanistici cuprinse in plansa de reglementari- zonificare PUZ, si detailat in Fisa de reglementari , parte integranta a RLU

#### **7. Reguli cu privirea la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor:**

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

- realizarea arterelor carosabile pe traseul si gabaritele preconizate (latimi, raze de racordare, etc.)
- rezolvarea celorlalte componente ale arterelor pentru functionare corecta (rigole, trotuare, sistematizare verticala, etc.)
- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale in incinta in mod fluent si nederanjant circulatiei din zona
- Astfel se propune o strada categoria III cu:
  - 7m carosabil cu cate o banda de circulatie in ambele sensuri
  - fasii de zona verde de protectie de 1m pe ambele laturi
  - piste pentru biciclisti de 1,5m pe ambele laturi
  - trotuare de 1m pe ambele laturi
- Mentiune: legatura dintre strada Stramba propusa pentru modernizare si strada



Energiei se poate rezolva pe terenul cu nr.cad. 37496- acesta fiind proprietatea Municipiului Sf.gheorghe

- Se propun 20 locuri de parcare publice de-a lungul strazii
- Toate parcelele vor avea accese carosabile si pietonale din drumurile publice, conform plansei reglementari- zonificare si descrierii din memoriul de prezentare
- Parcarile si circulatiile in interiorul parcelelor vor fi definitivare la faza AC

#### **8. Reguli cu privire la echipare edilitara:**

- Lucrarile de echipare edilitara vor respecta amplasamentele din plansele de reglementari dar se vor executa intr-o urmatoare faza pe baza unor proiecte de specialitate cu respectarea normelor si prescriptiilor in vigoare
- Toate lucrarile de infrastructura inclusiv lucrarile edilitare vor fi executate pe cheltuiala beneficiarilor

#### **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:**

Se vor respecta regulile cuprinse in plansele desenate si memoriu de prezentare, detaliate in Fisa reglementari , parte integranta a RLU

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri:** sunt cuprinse in Fisa de reglementari anexata

### **III.Zonificare functionala**

#### **11. Unitati si subunitati functionale**

In cadrul zonei studiate s-a stabilit o singura zona functionala:**ZAI-Zona agroindustrială** cu functiunile complementare :birouri administrative, locuinta de serviciu, cladiri edilitare,circulatiei,retele tehnico-edilitare,zone verzi, etc.

$S_{ZAI}(\text{parcelele beneficiarilor})=12450\text{mp}$

$S_{PUZ} = S_{ZAI} + \text{retea de strazi} = 14250\text{mp}$

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



## **FISA DE REGLEMENTARI**

### **1.Denumirea zonei:**

**Zona functionala agroindustriala ZAI** alcatuit din:

#### **a. Utilizari permise:**

- Functionea principala: constructii tip hala, solare pentru cultivare, depozitare, impachetare eventual prelucrare de legume, fructe
- Functioni complementare: cabina poarta, birou administratie, locuinta de serviciu, cladiri edilitare, circulatii, zone verzi, lucrari tehnico – edilitare, imprejmui

**b. Utilizari interzise:** orice alt tip de folosinta decat cea enumerata la pct. a

### **2.Date de recunoastere**

- Suprafata terenului(parcelele initiatorilor)efectiv sistematizata = 12450mp
- Tipul de proprietate:proprietate privata a persoanelor fizice :Pozna Alexandru Marian si Pozna Judit
  1. CF nr.34050-Sf. Gheorghe – nr.cad 34050, faneata in intravilan cu S1 = 2000mp
  2. CF nr.33971-Sf. Gheorghe – nr.cad 33971, faneata partial in intravilan cu S2 = 1475mp
  3. CF nr.33973 -Sf. Gheorghe– nr.cad 33973, faneata in intravilan(1107mp) si arabil in extravilan(368mp) cu S3 = 1475mp
  4. CF nr.40886-Sf. Gheorghe – nr.top 40886, arabil in extravilan cu S4 = 5000mp
  5. CF nr.27286-Sf. Gheorghe – nr.top 27286, arabil in extravilan cu S5 = 2500mp
- Delimitare a zonei: zona studiata este marginita:
  - la nord : parcele in intravilan- proprietar Dragan Gheorghe, Dragan Elena si



Balog Ferenc – nr.cad. 25704 si A 754/6

- la est: strada Energiei
- la sud: parcela in extravilan- proprietar Jakab Stefan-nr.cad.33975
- la vest: digul paraului Sambezii

**3Constructii existente:** Pe terenul studiat nu se afla constructii:

- indici urbanistici existenti:

POT = 0%    CUT = 0,00

#### **4.Propuneri**

##### **4.1. Constructii si amenajari propuse**

- solare tip “agricultura protejata”: constructii usoare tip hala, fara fundatii pentru cultivare de legume , fructe
- constructii tip hala pentru depozitarea, impachetarea, eventual prelucrarea culturilor proprii
- dependinte necesare functiunii: cabina poarta, locuinta de serviciu, birou, cladiri edilitare etc.
- amenajari incinta : circulatii carosabile, pietonale, parcare, platforme, zone verzi , imprejmui, etc

##### **4.2. Regimul de inaltime al constructiilor** maxim P+1(+M)cu sau fara subsol

- inaltimea maxima la cornisa: 7m
- inaltimea maxima a coamei:15 m

##### **4.3Reglementari ale zonei:aliniamente,alinieri,distante**

Alinierea constructiilor si au fost stabilite pe plansa 02,si anume:

- min 10m din axul strazilor propuse spre modernizare
- min.4m de la limita de proprietate spre digul paraului Sambezii
- respectarea Codului Civil, a distantelor de interventie si normelor de insorire
- respectarea zonei de protectie de cate 20m pe ambele parti a magistralei de transport de gaze SNTGN Transgaz SA Medias

##### **4.4Indici de utilizare a terenului** la nivelul incintei construibile

POT maxim =40%



CUT maxim =0,8

#### **4.5 Materiale folosite**

- Materialele de constructii ale cladirilor propuse vor fi de cele durabile cu finisaje de tip industrial: caramida, piatra, lemn, metal, panouri de fatada tip sandwich, metalice, etc., acoperis sarpanta sau terasa cu invelitoare de tip industrial
- Constructiile de tip "solar" pentru cultivarea legumelor, fructelor pot avea inchideri transparente demontabile
- Arterele de circulatie rutiera, parcajele vor avea strat de uzura asfaltica, dalaj de piatra sau beton. Aleile pietonale vor fi realizate din lespezi din piatra sau beton

#### **4.6 Parcaje**

- Parcajele vor fi dimensionale conform HG 525/1996 anexa 5. Avand in vedere specificul activitatii: productie agricola, depozitare, prelucrare, platformele de deservire preiau o buna parte din activitatea de parcare

**4.7. Garaje:** se prevad garaje incluse in volumetria cladirilor sau in cladiri separate sau doar acoperirea unor parcaje

**4.8 Delimitari incinta :** parcelele pot fi imprejmuite cu un gard din metal, lemn, plasa de sarma (dublat de gard viu) de max. 2m inaltime

#### **4.9 Plantatii, zone verzi**

Plantatiile de tip arbori sau arbusti nu vor crea obturari la caile de circulatie

Incintele se pot amenaja cu plantatii de arbori, arbusti, covoare florale, iarba

#### **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 incinte decat in locuri special amenajate (platforme inconjurate, containere inchise)
- constructii care nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala



- derogari de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri bine justificate cu avizul compartimentului de specialitate al Consiliul Local

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko





# RIDICARE TOPOGRAFICĂ PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL

Scara 1: 500



Excitant  
S.C. EUROCAD TOPOGRAPHY S.R.L. seria RO-B-J nr.2217  
ing.Jakab Sándor seria RO-CV-F nr.0001



OFICIUL DE CADASTRU SI  
PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA  
**Plan de Incadrare**  
mun. Sfantu Gheorghe

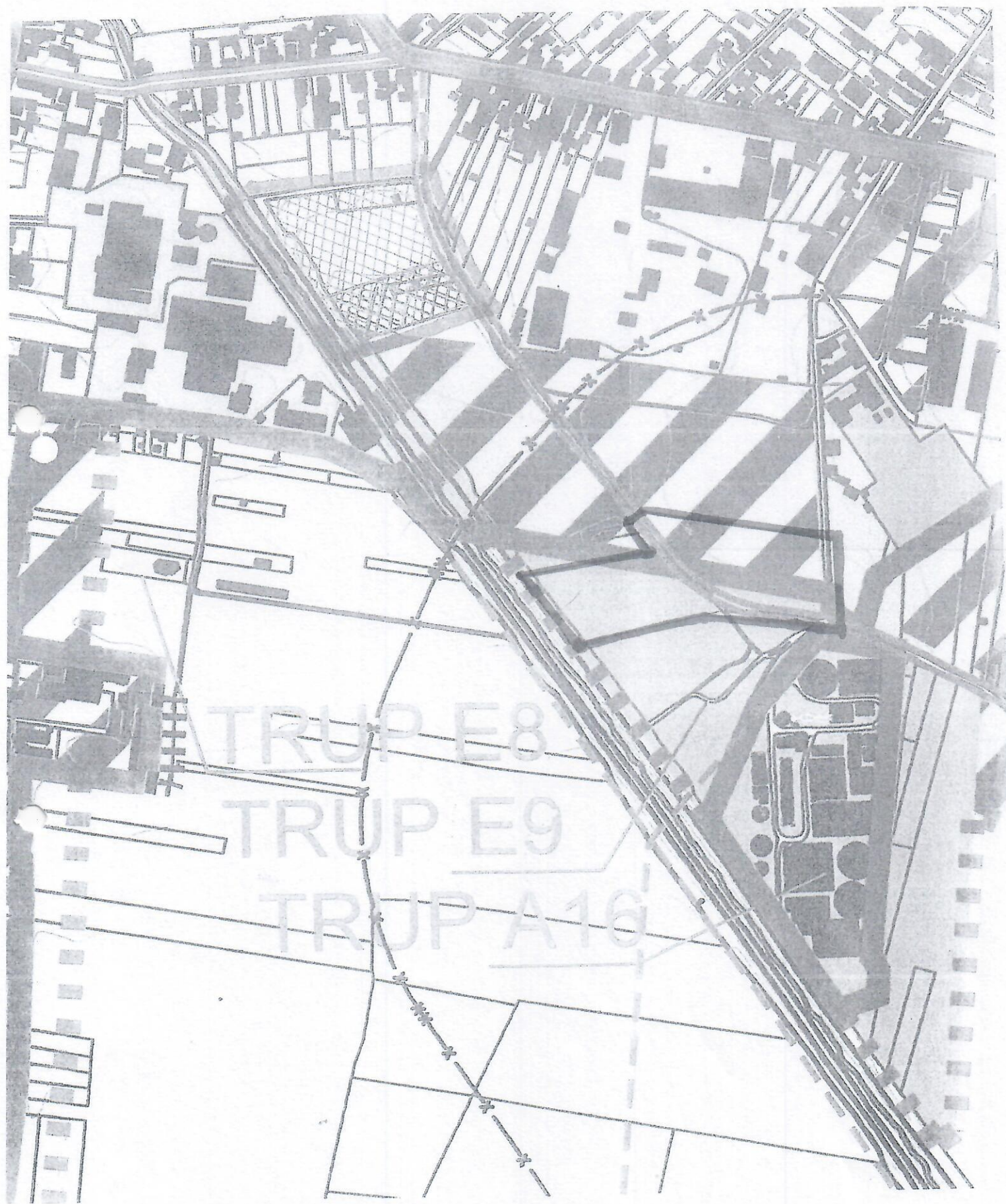


SCARA 1:5.000



VERIFICATOR EXPERT		REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:		
	<b>Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ</b> BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144		LUCRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA AGROINDUSTRIALA  LOCALITATEA: JUD. COVASNA, SF. GHEORGHE, ZONA STATIEI DE EPURARE  BENEFICIAR: POZNA ALEXANDRU, POZNA JUDIT	PR. NR.  35/2022 FAZA:  PUZ
			SCARA: 1:5000  TITLUL PLANSEI: PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	NR. PL:  00
	ȘEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	arh.DOMAHIDI ILDIKO arh.DOMAHIDI ILDIKO arh.DOMAHIDI ILDIKO		





EXTRAS DIN PUG EXISTENT



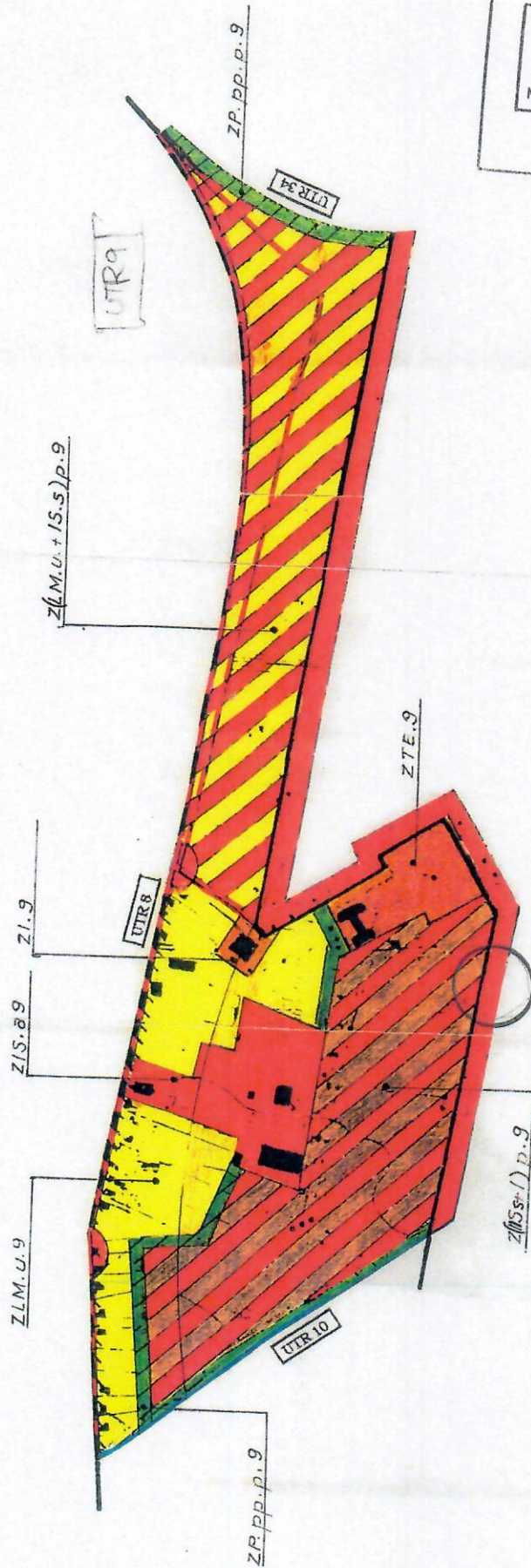
JUDEȚUL COVASNA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
SĂNTU GHEORGHE

ANEXĂ  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

Arhitect șef  
*[Signature]*

ZONA STUDIATĂ



UTR 9

UTR 9

UTR 8

UTR 10