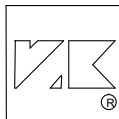


Denumirea lucrării	<b>MAGAZIN " LIDL "</b>
Amplasament	Sfantu Gheorghe, Str. Garoafei f.n. , judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.
Proiectant general	S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1574 / 2021
Faza	<b>PLAN URBANSITIC ZONAL</b>
Volumul	<b>REGULAMENT LOCAL DE URBANISM</b>

Director S.C. " V&K®" S.R.L.- Romania	arh. Vivianne Gheorghiu Atestat Registrul Urbanistilor din Romania (B,C,D,E )
---	--

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".

20 mai 2022



## COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI

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

## PROIECTANTI

**SEF DE PROIECT :** dipl.arh. Vivianne Gheorghiu  
Atestat Registrul Urbanistilor din Romania (B,C,D,E )

### ARHITECTURA - S.C."V&K®" S.R.L.

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu - atestat Registrul Urbanistilor din Romania - B,C,D,E  
dipl. arh. Mircea Gheoghiu  
dipl. arh. Monica Racovita

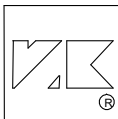
## INSTALATII

S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - dipl. ing. Stefan Grama  
S.C."ROMELECTRO" S.R.L. – dipl.ing. Țițu Marin

### SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI EXTERIAORE, DRUMURI

dipl. ing. Attila Radnoti

20 mai 2022



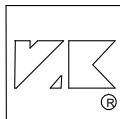
## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

- Foaie de capat
- Borderou de piese scrise si desenate
- Dispozitii generale - aferente **"PUZ MAGAZIN " LIDL"**
- Fisa de regulament nr. 17B – UTR " CSB " - COMERT, SERVICII, BIROURI
- Extras din P.U.Z. – "Reglementari propuse, zonificare, circulatii", scara 1:1000

Intocmit,

arh.Vivianne Gheorghiu  
Atestat Registrul Urbanistilor din Romania (B,C,D,E )

25 mai 2022



## **DISPOZITII GENERALE**

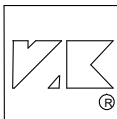
### **PLAN URBANISTIC ZONAL "MAGAZIN " LIDL"**

#### **Zona functionala "COMERT, SERVICII, BIROURI"- "CSB" , UTR nr.17B**

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

Art.1. Prezentul regulament este intocmit pentru a fi create conditiile de amenajare coerenta si de calitate a teritoriului municipiului Sfantu Gheorghe..

Art.2. Prezentul regulament defineste drepturile si obligatiile in domeniul urbanismului, arhitecturii, executarii constructiilor in sensul legislatiei specifice in domeniu (Legea nr.50/91-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Ordonanța de urgență nr. 122 din 24 noiembrie 2004; Legea nr. 119 din 5 mai 2005; Legea nr. 52 din 8 martie 2006; Legea nr. 376 din 5 octombrie 2006; Legea nr. 117 din 2 mai 2007; legea nr. 101 din 9 mai 2008; Ordonanța de urgență nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanța de urgență nr. 228 din 30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanța de urgență nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanța nr. 6 din 29 ianuarie 2010 aprobată de Legea nr. 125 din 12 iulie 2012; legea nr. 133 din 18 iulie 2012; Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012; Legea nr. 81 din 5 aprilie 2013; Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013; legea nr. 187 din 24 octombrie 2012; Legea nr. 255 din 19 iulie 2013; Ordonanța de urgență nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanța de urgență nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016; Legea nr. 53 din 30 martie 2016; Legea nr. 148 din 12 iulie 2016; Legea nr. 159 din 19 iulie 2016; Hotararea Guvernului nr.525/1996 - 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: Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanța de urgență nr. 10 din 25 februarie 2009; Legea nr. 183 din 26 mai 2009; Legea nr. 242 din 23 iunie 2009; Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009; Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanța de urgență nr. 81 din 28



septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanța de urgență nr. 85 din 12 decembrie 2012; Legea nr. 190 din 26 iunie 2013; Legea nr. 229 din 15 iulie 2013; Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015; Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015 si alte prevederi legale.

Art.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 aliniatului 1.

Art.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.  
Biroul de urbanism de pe langa Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe va trebui consultata in orice problema care necesita clarificari in ceea ce priveste realizarea constructiilor.

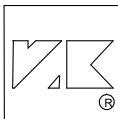
Art. 5. Activitatea de construire in zona urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

- 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.6. Aspecte compozitionale si functionale

- Zonele functionale rezultate (comert, servicii, birouri) vor trebui sa coexiste si sa functioneze fara a se deranja intre ele si cu vecinatatile.  
In acest sens se impune ca orice dezvoltare propusa prin noi constructii sa se faca cu respectarea limitelor zonelor construibile (edificabilului), 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 azi, ca functiuni ce pot sa coexiste intr-o vecinatate nederanjanta si in parametri optimi de protectia mediului (sol,aer,apa)

Art.7. Recomandari privind organizarea circulatiei



- Modernizarea strazilor pe traseul si cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (latimi de drumuri, raze de racordare etc.)

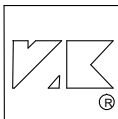
- Rezolvarea celorlalte componente ale unei functionari corecte ale unei artere (accese, alei de circulatie de incinta, rigole, podete, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrari de sistematizare verticala)

Art.8. Prezentul regulament este valabil pentru unitatea teritoriala de referinta UTR nr.1 "CSB" din prezenta documentatie.

Fac parte integranta din Regulament:

- Fisa de regulament nr. 1 – UTR 17B " CSB " - COMERT, SERVICII, BIROURI
- Extras din P.U.Z. – "Reglementari propuse, zonificare, circulatii", scara 1:1000

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 Ordonanța de urgență nr. 122 din 24 noiembrie 2004; Legea nr. 119 din 5 mai 2005; Legea nr. 52 din 8 martie 2006; Legea nr. 376 din 5 octombrie 2006; Legea nr. 117 din 2 mai 2007; legea nr. 101 din 9 mai 2008; Ordonanța de urgență nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanța de urgență nr. 228 din 30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanța de urgență nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanța nr. 6 din 29 ianuarie 2010 aprobată de Legea nr. 125 din 12 iulie 2012; legea nr. 133 din 18 iulie 2012; Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012; Legea nr. 81 din 5 aprilie 2013; Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013; legea nr. 187 din 24 octombrie 2012; Legea nr. 255 din 19 iulie 2013; Ordonanța de urgență nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanța de urgență nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016; Legea nr. 53 din 30 martie 2016; Legea nr. 148 din 12 iulie 2016; Legea nr. 159 din 19 iulie 2016; Hotararea Guvernului nr.525/1996 - 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: Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanța de urgență nr. 10 din 25 februarie 2009; Legea nr. 183 din 26 mai 2009; Legea nr. 242 din 23 iunie 2009; Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009; Ordonanța de urgență nr. 7 din 2



februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanța de urgență nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanța de urgență nr. 85 din 12 decembrie 2012; Legea nr. 190 din 26 iunie 2013; Legea nr. 229 din 15 iulie 2013; Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015; Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015, Glosarul de termeni 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 Sfantu 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”.

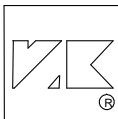
Construirea in unitatea teritoriala de referinta continuta in prezentul “Plan urbanistic zonal” este posibila numai in conformitate cu “regulile” din prezentul Regulament.

Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, prin Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului va pune la dispozitia fiecarui investitor, care a obtinut “Certificat de urbanism”, o copie din Fisa 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  
Atestat Registrul Urbanistilor din Romania (B,C,D,E )

25 mai 2022



## FISA DE REGULAMENT NR. 1

### Art.1. DENUMIREA ZONEI :

#### ZONA FUNCTIONALA “COMERT, SERVICII, BIROURI” “CSB” , UTR nr.17B

(notate pe plansa de reglementari cu “CSB”) cuprinzand:

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

Terenul se invecineaza dupa cum urmeaza :

- La Nord – parcele pe care sunt construite “case de locuit” de tip vile
- La Vest – Str. Garoafei, respectiv “case de locuit” de tip vile
- La Est – Str. Gal Lajos, respectiv constructii avand functiunea de “sport si recreere”
- La Sud – proprietate privata – Societatea Parohia Romano-Catolica Sfantu Gheorghe

Terenul este inscris in Extrasul de Carte Funciara pentru informare Nr. 42163 Sfantu Gheorghe, Nr. Cadastral/Nr. Topografic A1 – 42163 - Suprafata 9.990 mp, drept de proprietate intabulat pentru Societatea Parohia Romano-Catolica Sfantu Gheorghe, drept de SUPERFICIE LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA SIMPLA.

### Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

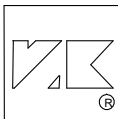
- Pe amplasament nu exista constructii de tip cladiri.

### Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- Lot construibil de cca.9.990 mp pe care se vor realiza cladiri cu destinatie comert, servicii, birouri, inclusiv orice functiuni complementare (post transformare, centrale termice, centrale de ventilatie, turn publicitar, imprejmuiiri, etc.)

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





- Poate fi autorizata realizarea de alte functiuni complementare ( echipamente, servicii, etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

- Parcaje acoperite si descoperite

- Alei carosabile de circulatie aferente

- Circulatii pietonale

- Spatii verzi

- Utilitati tehnico-edilitare

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

##### **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 5,00 m fata de limita de proprietate spre Strada Garoafei si spre Str. Gal Lajos
- minimum 2,00 m fata de limita de proprietate din zona Nord, respective zona de Sud

- Cladirile/constructiile pot fi retrase fata de linia edificabilului

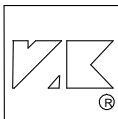
- Panourile de reclama, semne de circulatie nu sunt obligatoriu a se inscrie in limita edificabilului.

Turnul publicitar, constructii complementare (post trafo, statie de regalre gaz metan etc. ) se vor inscrie in limita edificabilului.

- Spatiul dintre limitele parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase descoperite, trepte, plantatii, elemente de reclama publicitara, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca limita parcelei

##### **Art.5.2.Suprafata parcelei**

- 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) = 30 %
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 0,3

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

- Constructiile noi vor avea maximum Parter inalt
- Inaltimea la atic a invelitorii nu va depasi 8,00 m fata de cota amenajata medie a terenului.
- Inaltimea totemului publicitar sau a steagurilor de reclama poate fi de maxim 30,00m de la cota amenajata medie a terenului.

#### Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Cladirile vor avea acoperis de tip terasa.

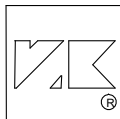
#### Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- Materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal
- Ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
  - Tabla cutata de calitate, panouri tristrat , panouri Alucobond sau similar, alte materiale de placaj (metal, ceramica etc.)
  - 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
  - Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
  - Tamplaria exterioara va fi din otel, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori .
- Pereti cortina

Toate materialele utilizate la realizarea fatadelor se vor corela cu prevederile normativelor in vigoare (siguranta in exploatare, siguranta la foc, rezistenta si stabilitate, etc.)

#### Art. 5.7. Cladiri anexe

- Cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul 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 cladilor de pe parcela.

#### Art.5.8. Parcaje

In incinta rezultata in subzona unitatii teritoriale de referinta se prevad a fi realizate:

- Parcaje clienti spatii comerciale, birouri, servicii conform prevederilor specifice - HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Parcaj autocamioane de tip TIR pentru aprovizionarea spatiilor comerciale, dupa caz
- Parcaje salariati conform prevederilor specifice - HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Drumuri de incinta dimensionate pentru circulatia in siguranta a autoturismelor si autocamioanelor cu latimi si raze de curbura conform normativelor si semnalizari rutiere corespunzatoare.

#### Art.5.9.Delimitari incinta

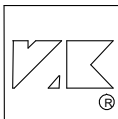
- Delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu imprejmuiri care sa nu depaseasca o inaltime de 2,00 m de la cota terenului natural
- Materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
- Metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente (Dirix sau similar) sau opace, in culoare verde sau alta culoare din gama coloristica a constructiilor proiectate
- Zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
- Beton armat
- Gard viu

#### 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.
- Se vor amenaja spatii verzi de aliniament si ambientare.

#### Art.6. UTILITATI

- Toate constructiile de tip cladiri care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa , canalizare menajera si pluviala, in conditiile prevazute



de prezentul P.U.Z., 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

#### **ART. 7. MOD DE ASIGURARE DEPOZITARE DESEURI MENAJERE SI ALTE TIPURI DE DESEURI**

Tipurile de deseuri colectate din zona functionala "comert, servicii si birouri" sunt urmatoarele:

- 190810\* - Amestecuri de grasimi si uleiuri de la separarea amestecuri apa ulei din alte sectoare decat cel specificat la 180809 (uleiuri de la separatoare din parcare) - cotate ca deoseu periculos. cantitati mult mai mici de 1 t / an (maxim 200 Kg / an)
- 150101 - Ambalaje de hartie si carton
- 150102 - Ambalaje de materiale plastice
- 200199 - Alte fractii colectate separat (deseurile menajere)
- 200138 - Deseuri din lemn
- 200306 - Deseuri de la curatarea canalizarii
- Toate reziduurile vor fi colectate sortate
- Reziduurile sunt :
- Apele menajere rezultate din zona grupurilor sanitare
- Reziduuri de tip ambalaje ( carton, polistiren, hartie, polietilena) vor fi colectate , containerizate si predate unei societati de valorificare

Prin proiect au fost precizate si in exploatare vor fi respectate urmatoarele :

- Toate reziduurile vor fi colectate separat-sortat
- Containerele vor fi amplasate pe platforme amenajate posibil a fi intretinute si igienizate
- Se va asigura prin contractul investitorului cu firme specializate in ridicarea deseurilor, preluare periodica evitandu-se stocarea
- Pentru vizitatori vor fi prevazute cosuri si containere speciale de colectare a gunoiului

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne  
Atestat Registrul Urbanistilor din Romania (B,C,D,E )

25 mai 2022