

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL “SERVICII, COMERT, DEPOZITE – DN 13E”
Amplasament	DN 13E, Municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Initiator	KARDA ELEONORA SI BARTHA IRINGO
Numar contract	1601/2023
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE - PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Director S.C. " V&K®S.R.L. - Romania	Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu

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 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”.

18 martie 2024



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

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE : Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu

ARHITECTURA

Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu

Dipl.tarh. Kali Nagy Stefan

Dipl.arh. Mircea Gheorghiu

Dipl.arh. Monica Racovita

INSTALATII

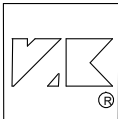
S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - Dipl. ing. Stefan Grama

S.C."ROMELECTRO" S.R.L. – Dipl.ing. Titu Marin

DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

Dipl.ing. Radnoti Attila

18 martie 2024



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

Foaie de capat

Borderou de piese scrise si desenate

Dispozitii generale - aferente

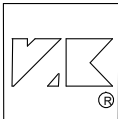
Fisa de regulament nr. 1 – UTR 41/1 “SCD”

Extras din PUZ –

PLAN URBANISTIC ZONAL “SERVICII, COMERT, DEPOZITE – DN 13E” - A-02
“Reglementari propuse, zonificare, circulatii”, scara 1:1000

Intocmit,
Dipl.arh. Monica Racovita

18 martie 2024



DISPOZITII GENERALE

PLAN URBANISTIC ZONAL "SERVICII, COMERT, DEPOZITE – DN 13E"

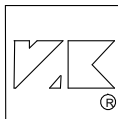
SFANTU GHEORGHE, JUDETUL COVASNA

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 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.50/91-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.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 sau eliberate de constructii de tip cladiri sau retele tehnico-edilitare existente
- 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 (zona mixta – industrie, servicii, birouri; zona mixta – locuinte, servicii, sport si agrement, zona constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare, 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 a coeficientului de ocupare al terenului, ale pantelor acoperisurilor, materialelor de constructii specifice, etc.

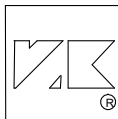
- mentinerea spatiilor libere intre constructii si amenajarea unor zone verzi, care sa serveasca rolul de perdele verzi de protectie si de ambientare, de tip urban

- 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 si acceselor adiacente cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (latimi de drumuri, raze de racordare etc.) si realizarea strazilor noi

- 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)



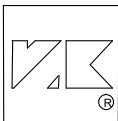
Art.1.8. Termenii continuti

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 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.

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”.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

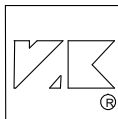
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro

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 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,
Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu

18 martie 2024



FISA DE REGULAMENT NR. 1 UTR 41/1 – “STD”

Art.1. DENUMIREA ZONEI:

**"ZONA FUNCTIONALA MIXTA – SERVICII , COMERT, DEPOZITE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"** (notate pe plansa de reglementari cu “STD”)

Art.2. DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02 “Reglementari propuse, zonificare, circulatii”):

- Nord: Calea Ferata Sfantu Gheorghe
- Vest: Zona industrie si depozitare
- Est: terenuri agricole in extravilan
- Sud: DN 13 E

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Pe amplasament nu exista constructii de tip cladiri.
- Terrenul reglementat este teren avand categoria de folosinta “Arabil”
- Drumul National adiacent exista retele tehnico-edilitare

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi construibile de max. 30.000 mp pe care se vor realiza constructii industriale, prestari servicii, birouri, administrative, comerciale, constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare

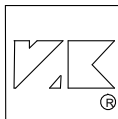
- constructiile cu functiuni complementare zonei vor putea fi autorizate cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general, adica functiune sinergice cu functiunile de baza. Serviciul de urbanism din cadrul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe va analiza, avand in vedere specificitatea posibilei functiuni, compatibilitatea si conditiile in care este permisa functiunea solicitata.

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



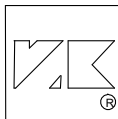
Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ “SCD” :

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 - Reglementari , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati. Fata de limitele laterale si posterioara, distanta intre limita de proprietate si cladire va fi de minimum jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 2m sau distante determinate de zona de siguranta a caii ferate.
- Prevederile Codului Civil
- Reglementari conform normativelor de securitate la incendiu
- Distantele reglementate sunt marcate pe plansa A-02 “Reglementari propuse, zonificare, circulatii”
- 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 partial sau total
- Toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise 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 mci decat suprafata maxima de 30.000 mp precizata, in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la loturile mai mici (distante fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).

Art.5.2. Suprafata parcelei

- Alaturarea sau divizarea parcelelor respective propunerea de cladiri pe parcele este posibila cu respectarea Codului Civil (art.611-616), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, printr-un in scris autentic.
- 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:

- Zona functionala mixta – servicii, comert, depozite si functiuni complementare:
 - procent de ocupare a terenului (POT) = 70 %
- Zona functionala mixta – servicii, comert, depozite si functiuni complementare:
 - coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,4

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Zona functionala mixta – servicii, comert, depozite si functiuni complementare:
constructiile noi de tip cladiri / copertine vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului
- nu se considera “nivel” :
 - spatiile de tip “demisol”, cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea maxima la atic a constructiilor nu va depasi 16,0 m fata de cota +/-0.00 a cladirii
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50 m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela, respectiv a cotei terenului amenajat in zona acceselor

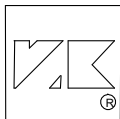
Inaltimea maxima a constructiilor de publicitate (totem/turn publicitar, catarge cu steaguri, alte panouri de reclama si directionare) sau alte constructii de tip turbine eoliene, cosuri, nu va depasi 30,00 metri inaltime.

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip terasa.
Pe acoperis se pot amplasa unitati de ventilatie si incalzire etc, mascate arhitectural.
Pe acoperis se pot monta, dupa caz, panouri fotovoltaice.

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:
 - panouri de tip sandwich
 - 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, similipiatra
- elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
- tamplaria exterioara va fi din aluminiu, PVC sau lemn in diferite culori



Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe de tip gospodaresc si anexe tehnice ale functiunilor permise prin regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia.

- cladirile anexe pot fi autorizate numai odata cu / sau dupa autorizarea construirii functiunii principale

- 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.

Art.5.8. Parcaje

- Numarul minim de parcaje se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism., Anexa nr. 5, in functie de specificul activitatilor ce vor fi desfausate

Art.5.9. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu imprejmuiuri care sa nu depaseasca o inaltime de 2.00 m de la cota terenului natural.

- materialele folosite pentru imprejmuirile dinspre caile de acces vor putea fi :

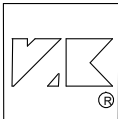
- metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
- beton armat
- gard viu
- imprejmuirile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- Suprafata minima a spatiilor verzi va fi de 20% din suprafata parcelei.

- 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 in cazul unor functiuni diferite , pozitionate in vecinatate, 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.



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 ,

Dipl. Arh. Urbanist Gheorghiu Vivianne

18 martie 2024