

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

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

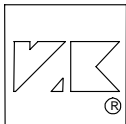
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL “SFANTU GHEORGHE RETAIL PARK”</b>
Amplasament	Sfantu Gheorghe, Str. Lunca Oltului f.n., judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator	S.C. “NEPI TEN DEVELOPMENT SOLUTIONS “ S.R.L. - Bucuresti
Proiectant general	S.C. “V&K®” S.R.L.- ROMANIA
Numar contract	1430 / 2013
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, 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”.

Februarie 2013



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 GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

## 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

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu

dipl.arh. Mircea Gheorghiu

dipl.tarh. Kali Nagy Stefan

dipl.arh. Monica Tataru

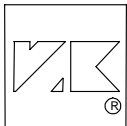
## INSTALATII

dipl.ing.Kopacz Petru

## DRUMURI SI SISTEMATIZARE VERTICALA

dipl.ing. Eva Radnoti

Februarie 2013



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

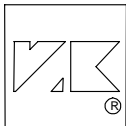
Dispozitii generale - aferente Planului Urbanistic Zonal "SFANTU GHEORGHE  
RETAIL PARK", municipiul Sfantu Gheorghe

Fisa de regulament nr. 1

Extras din P.U.Z. - Unitatea teritoriala de referinta nr. 13/NEPI "CSB"

Intocmit,  
arh.Monica Tataru

Februarie 2013



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 GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

## **DISPOZITII GENERALE**

### **PLANUL URBANISTIC ZONAL "SFANTU GHEORGHE RETAIL PARK" MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE JUDETUL COVASNA**

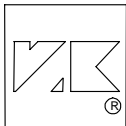
#### **1. PRESCRIPTII SI PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI CUPRINSE IN PLANUL URBANISTIC ZONAL**

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. 50/1991-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, 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, Hotararea Guvernului nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare) 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 Sfântu 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 compositionale si functionale

- Zonele functionale rezultate (comert, servicii si 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, 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

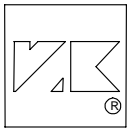
- Dezvoltarea numai a functiunilor preconizate azi, ca functiuni ce pot sa coexiste intr-o vecinatate nederanjanta si in parametri optimi de protectia mediului (sol,aer,apa)

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 (strazi, alei de circulatie, rigole, podete, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrari de sistematizare verticala)

Art.8. Prezentul regulament este valabil pentru unitatile teritoriale de referinta nr.13/NEPI din prezenta documentatie.



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 GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Fac parte integranta din Regulament:

- Plansa A – 02 “Reglementari propuse, zonificare, circulatii” - scara 1: 500
- Fisa de regulament nr.1

Termenii continuti in Regulament sunt explicitati in 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, Lege nr. 168/2007, Ordonanta de Guvern nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea 345/2009, Ordonanta de Urgenta nr. 7/2011 si Legea 861/2011, Hotararea Guvernului nr. 525/1996 cu modificarile ulterioare si alte prevederi legale, in prezenta documentatie tehnica scrisa si desenate (vezi “legenda” de pe piesele desenate si volumele de piese scrise).

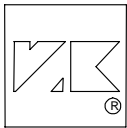
Regulamentul este valabil in conditiile aprobarii lui odata cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe, in conditiile prevazute de lege.

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



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 GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Februarie 2013

## **FISA DE REGULAMENT NR. 1**

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

### **ZONA FUNCTIONALA DE “COMERT, SERVICII SI BIROURI” UTR NR.13/NEPI**

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

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

- la nord – Magazin Kaufland
- la sud – Magazin prezentare Dacia – S.C.BOGYO S.R.L.
- la vest - Strada Lunca Oltului
- la est - raul Olt

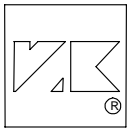
Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament exista actualmente Magazinul de prezentare Fiat, apartinand S.C.BOGYO S.R.L.. Aceasta constructie urmeaza a se desfiinta eliberand terenul pentru constructii noi cu alte functiuni.

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- Lot construibil de cca. 6.500 mp pe care se vor realiza complexe de cladiri cuprinzand constructii pentru comert, servicii si birouri inclusiv orice functiuni complementare ( post transformare, centrale termice, centrale de ventilatie, turn publicitar, imprejmui, 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

- Alei carosabile de circulatie aferente

- 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 13,00 m fata de axul Strazii Lunca Oltului (Drumului National DN12)
- minimum 3,00m fata de conducta de aductiune apa potabila
- minimum 2,00 m fata de vecinatatea din zona de sud
- minimum 2,00 m fata de limita proprietatii din partea de nord
- minimum 6,00 m fata de conducta de gaz metan D 16” (Dn 400 mm)- Codlea Sfantu Gheorghe aflata in proprietatea S.N.T.G.N. TRANSGAZ MEDIAS.

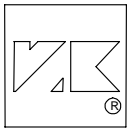
- Nu este obligatorie pe nici o latura a “liniei de construire” din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, in sensul in care cladirile pot fi retrase paralel partial sau total

- Toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in “linia de construire”.

- Panourile de reclama , totem publicitar nu sunt obligatoriu a se inscrie in linia edificabilului.

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





#### Art.5.2.Suprafata parcelei

- Pentru a fi construibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 2.000 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- 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 urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- Procent de ocupare a terenului (POT) = 50 %
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,0

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

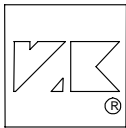
- Constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului
- Nu se considera "nivel":
  - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- Inaltimea la atic a invelitorii nu va depasi 10,00 m fata de cota naturala medie a terenului. Sunt permise inaltimei mai mari in zona unor zone functionale (zona intrare, zona birori) unde inaltimea nu vor depasi 13,00 m inaltime fata de cota medie a terenului natural.

#### 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 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

#### 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 cladirilor de pe parcela.

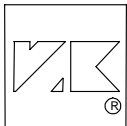
#### Art. 5.8. Parcaje

Numarul minim de parcaje sau garaje care trebuie asigurat:

- Parcaje in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare – Regulamentul general de urbanism, adica:
- Un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale mai mari de 2000 m<sup>2</sup>
- La suprafetele de mai sus se adauga locurile de parcare necesare vehiculelor proprii. In cazul realizarii unor functiuni complementare, numarul minim de locuri de parcare va tine cont de prevederea specifica conform Hotararii Guvernului nr. 525/1995 cu modificarile si completarile ulterioare, daca cerintele investitorului sau evolutia indicelui de motorizare nu solicita altceva.

#### 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
- tratare ca imagine "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.

#### 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.

#### 5.11. Antene

- Antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sevizabile 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 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

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne

Februarie 2013