



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: v&k@honoris.ro



| | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Denumirea lucrării | PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA LOCUINTE COLECTIVE - FORTUNA PARK" |
| Amplasament | Str. Oltului nr. 74, Municipiul Sfântu Gheorghe, Judetul Covasna |
| Beneficiar | PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE |
| Initiatori | S.C. "FORTUNA PARK " S.R.L. - Miercurea Ciuc |
| Proiectant general | S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA |
| Numar contract | 1508 / 2016 |
| Faza | PLAN URBANISTIC ZONAL |
| Volumul | REGULAMENT DE URBANISM |

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| 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, 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".

Ianuarie 2017



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

ARHITECTURA - S.C."V&K®" S.R.L.

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu
dipl. arh. Mircea Gheorghiu
dipl.tarh. Kali Nagy Stefan
dipl. arh. Monica Racovita

INSTALATII

S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - dipl. ing. Stefan Grama
S.C."V&K®" S.R.L.– dipl.ing. Kopacz Peter

Ianuarie 2017



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- Foaie de capat
- Borderou de piese scrise si desenate
- Dispozitii generale - aferente PLANULUI URBANISTIC ZONAL "ZONA LOCUINTE COLECTIVE – FORTUNA PARK" – Sfantu Gheorghe
- Fisa de regulament nr. 1
- Extras din P.U.Z. - Unitatea teritoriala de referinta ZONA FUNCTIONALA DE LOCUITE COLECTIVE "LC", UTR nr.32 / LC

Intocmit,

arh. Vivianne Gheorghiu

Ianuarie 2017



DISPOZITII GENERALE
"ZONA LOCUINTE COLECTIVE – FORTUNA PARK" –
UTR nr.32 / LC

**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 defîneste 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; Ordonanța de urgență nr. 100 din 15 decembrie 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; Ordonanța de urgență nr. 100 din 15 decembrie 2016 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 fisa de regulament ce face 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 (locuinte colective si functiuni complementare) 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 (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.32 / LC din prezenta documentatie.

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.50/91-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; Ordonanța de urgență nr. 100 din 15 decembrie 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; Ordonanța de urgență nr. 100 din 15 decembrie 2016, 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

Ianuarie 2017



FISA DE REGULAMENT NR. 1

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE “LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” “LC” , UTR nr.32/ LC

(notate pe planşa de reglementari cu “LC”) cuprinzand:

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

- la Nord – strada de acces, zona locuinte
- la Sud – Strandul municipal
- la Vest – Str. Sporturilor, zona de locuinte colective P+4
- la Est – Baza de recreere si inot a municipiului Sfântu Gheorghe

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Pe amplasament exista constructii de tip industrial, dezafectate, propuse pentru demolare.

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- Lot construibil de cca. 5.000 mp pe care se vor realiza cladiri cuprinzand constructii pentru locuinte colective inclusiv functiuni complementare (post transformare, centrale termice, centrale de ventilatie, imprejmui, etc.)

- Este permisa realizarea altor functiuni complementare, dupa cum urmeaza:

- Constructii pentru activitati de servicii desfasurate in cladiri de birouri (birouri avocatura, servicii financiar -bancare, servicii consultanta si proiectare in diverse domenii, definite ca activitati "de birou"), suprafata spatiului fiind de maxim 150,00 mp
- Constructii pentru activitati de comert alimentar sau nealimentar, alimentatie publica, servicii de deservire a locuirii (curatorii, cismarii, etc.), suprafata spatiului fiind de maxim 150,00 mp



- Garajele aferente locuintelor colective vor fi realizate ca spatii garaj incluse in constructia de locuit sau constructie independenta avand arhitectura in concordanta cu arhitectura cladirii de locuit.
- 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
- Serviciul de urbanism din cadrul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe va analiza, avand in vedere specificitatea posibilului serviciu, compatibilitatea si conditiile in care este permisa functiunea solicitata.
- Poluarea aerului, solului, a apei este exclusa date fiind prevederile legislatiei specifice in vigoare
- Parcaje acoperite si descoperite
- Alei carosabile de circulatie aferente
- Spatii verzi
- Utilitati tehnico-edilitare

Art.5. **REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ "LC":**

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 propuse, zonificare, circulatii", cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 2,00 m fata de limitele de proprietate, cu exceptia zonei situate la limita sud-vestica a proprietatii, unde se permite amplasarea pe limita de proprietate a constructiilor destinate echiparii tehnico-edilitare
 - fata de constructiile existente la limita nordica a proprietatii, constructiile noi se vor retrage cu minimum H/2 din inaltimea constructiei cele mai inalte, dar nu mai putin de 2,00 m
- Nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire - edificabil" 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 terase acoperite, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscrise in "linia de construire".
- Panourile de reclama nu sunt obligatoriu a se inscrie in limita 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 1.500 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie, cu exceptia loturilor pentru constructiile destinate echiparii tehnico-edilitare
- Alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Noului Cod Civil (art.611-616), 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 in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- Procent de ocupare a terenului (POT) = 28 %
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,44

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Constructiile noi vor avea maximum 6 (sase) nivele deasupra solului (D+P+4+M sau P+5 partial)
- 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, in cazul invelitorii de tip sarpanta, nu va depasi 17,00 m fata de cota amenajata medie a terenului.



- inaltimea la coama sau la atic a invelitorii cladirilor va fi de maximum 20,00 m fata de cota amenajata medie a terenului.

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Cladirile vor avea acoperis 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
 - Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - Elemente aparente de lemn
 - Tabla cutata de calitate, panouri tristrat , panouri Alucobond sau similar, alte materiale de placaj (metal, ceramica etc.)
 - Tamplaria exterioara va fi din otel, aluminiu, material plastic sau lemn in culoare naturala sau diferite culori .
 - Pereti cortina

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

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
- In cazul realizarii unor functiuni complementare, numarul minim de locuri de parcare va tine cont de prevederea specifica conform Hotararii Guvernului nr. 525/1996 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
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - 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.

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

Ianuarie 2017