



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**"MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. SIMERIA VEST" –**  
**PREVEDERI GENERALE**

**1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

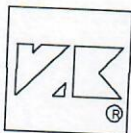
Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. SIMERIA VEST"
Amplasament	strada Bartok Bela – strada Garoafei – strada George Enescu– strada Koreh Endre, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. Sfantu Gheorghe
Data elaborarii	noiembrie 2021 – mai 2022

**1.2. Obiectul lucrarii**

Obiectul lucrarii PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. SIMERIA VEST", amplasat in municipiul Sfantu Gheorghe, strada Bartok Bela – strada Garoafei – strada George Enescu– strada Koreh Endre, consta in modificarea partiala a reglementarilor urbanistice existente si a traseului cailor de comunicatii.

Terenul se afla actualmente in intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, conform Plan Urbanistic General aprobat - Municipiul Sfantu Gheorghe, pr.nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect". Zona studiata a fost reglementata prin P.U.D. "Simeria Vest", proiect nr. 1281/2005 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 116 din 2005, respectiv prin P.U.Z. "Simeria Vest", proiect nr.3/1997 elaborat de S.C. "Proinvest", aprobat cu H.C.L. 3/1997.





Terenul se invecineaza cu:

- la nord – strada Koreh Endre, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice
- la sud – strada Bartok Bela, Cimitirul Reformat
- la vest - strada Garoafei, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice
- la est - terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modificarea partiala a indicatorilor urbanistici, a edificabilului (limitei de constructiune) si a traseului si profilelor cailor de comunicatii aprobate prin documentatiile de urbanism elaborate anterior.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale subzonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale subzonei.

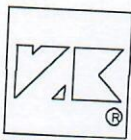
Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- Aprofundarea/ detalierea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)
- Detalierea specifica a destinatiei prevazute in PUG-ul aprobat, si a PUZ-urilor aprobate respectiv modificarea partiala a indicatorilor urbanistici ai zonei si reorganizare partiala din punct de vedere a cailor de comunicatii.
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent
- Rezolvarea problematii de trafic, modernizare cai de comunicatie rutiera
- Rezolvarea dotarii corespunzatoare din punctul de vedere al asigurarii retelelor tehnico-edilitare

Enumeram reglementarile obligatorii sau dotari de interes public necesar a fi avute in vedere:

- Detalierea/ specificarea concreta a functiunii terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal





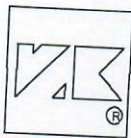
- Se va analiza si detalia circulatia carosabila si rezolvarea acesteia tinand cont de dotarile propuse
- Se va stabili "edificabilul" posibil ale constructiilor propuse, respectiv aliniamentele obligatorii dupa caz
- Se va solutiona realizarea acceselor si parcajelor
- Se va stabili suprafata minima de spatii verzi conform legislatiei in vigoare
- Se va analiza situatia tuturor proprietatilor din zona prin prisma circulatiei terenurilor
- Pentru "Zona functionala locuinte si functiuni complementare" : POTmaxim = 35%, CUT maxim = 1, regim de inlatime S+P+1+M (sau +1ER – etaj retras)
- Se va tine cont de potentialele investitii propuse
- Se va reglementa regimul de inaltime

### 1.3. Surse documentare - baza topografica

La elaborarea prezentei documentatii de urbanism au fost consultate urmatoarele lucrari:

- "Planul de amenajare al teritoriului judetului Covasna", elaborat de URBANPROIECT Bucuresti, in anul 1995
- "Planul Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe" intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995
- Ridicarea topografica a zonei, pusa la dispozitia proiectantului general de catre beneficiarul prezentei lucrari si completata prin grija proiectantului general
- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului, intocmite de proiectantul general (PUZ realizare Magazin Kaufland - Str. Lunca Oltului, Sfântu Gheorghe, PUZ realizare Stripmall - Str. Lunca Oltului Sfântu Gheorghe, PUZ "Zona Stadionului" Targu Secuiesc, PUZ "Zona TELEK"- Turia, PUZ Baraolt - Zona Lokodi - cuprinzand si o statie de benzina, PUZ Catusa etc. Puz Zona Comerciala Bistrita, PUZ realizare Magazin dedeman - Brasov, PUZ realizare Magazin Selgros Cash & Carry - Soseaua Bucuresti-Pliesti - Bucuresti, PUZ realizare Magazin Cash & Carry Selgros, Magazin Dedeman si Statie alimentare cu carburanti MOL - B-dul Timisoara - Bucuresti, Puz Magazin Selgros Cash & Carry - Alba Iulia, Puz Magazine Cash & carry - Timisoara, Oradea, Cluj, Constanta, Galati, Braila etc.etc.)
- Anuarul statistic a judetului Covasna
- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda, Germania, Rusia
- Neufert- Bauentwurstlehre, 2001





## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Zona studiată și propusă pentru reglementare se află într-o zonă de locuințe din partea de vest a municipiului Sfântu Gheorghe.

Terenul se află actualmente în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, conform Plan Urbanistic General aprobat - Municipiul Sfântu Gheorghe, pr.nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect". Zona studiată a fost reglementată prin P.U.D. "Simeria Vest", proiect nr. 1281/2005 elaborat de către S.C. "V&K" S.R.L., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 116 din 2005, respectiv prin P.U.Z. "Simeria Vest", proiect nr.3/1997 elaborat de S.C. "Proinvest", aprobat cu H.C.L. 3/1997

### 2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată se află situată în partea de Vest a Municipiului Sfântu Gheorghe, între strada George Enescu, strada Garoafei, strada Koreh Endre și strada Bartok Bela.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Morfologia este dominată de relieful orizontal a terasei Oltului din depresiunea Sfântu Gheorghe. Terenul este stabil, fără accidente tropice sau antropice. Morfologic, bazinul Sfântu Gheorghe face parte din marea depresiune intracarpatică a Brasovului și este încadrat la vest de munții Baraolt, la nord de munții Bodocului, la est de Depresiunea Targu Secuiesc și la sud de Depresiunea Barsei.

Relieful este foarte variat tipologic punându-se în evidență două tipuri majore, fluviatil și de dealuri.

Din punct de vedere climatic regiunea este caracterizată printr-o climă continental-moderată și face parte din etajul topoclimatic colinar, aria topoclimatului de adăpost cu inversiuni de temperatură.

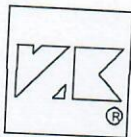
Zona Sfântu Gheorghe este zona climatică V, cu indice de calcul  $\theta_{e0} -25^{\circ}\text{C}$ .

Adâncimea de îngheț în terenul natural este la cota -1,10 m.

Din punct de vedere seismic Zona de calcul seismic este Sfântu Gheorghe, perioada de colt  $T_c=0,7$  sec și  $ag$  pentru  $IMR=100$  ani = 0,20 g.

Din punct de vedere geologic bazinul intramontan al Tarii Barsei este constituit din depozite de molasă pliocen-pleistocene depuse peste un fundament de vârstă cretacică.





Din punct de vedere hidrografic teritoriul municipiului este drenat de raul Olt. Oltul este unul din cele mai importante rauri din Romania.

Din punct de vedere hidrogeologic principalul curs de apa dreneaza bazinul Sfantu Gheorghe si inclusiv freatice este raul Olt. In depresiunea Sfantu Gheorghe prin depozite sedimentare permeabile nisipoase, apa se infiltreaza, acumulandu-se in straturi acvifere nisipoase.

Hidrogeologia regiunii se caracterizeaza pentru zonele de versant si ale formatiunilor de terasa.

## **2.4. Circulatia**

Zona studiata este delimitata si deservita de strada George Enescu, strada Garoafei, strada Koreh Endre si strada Bartok Bela.

Accesarea se face din strazile existente, partial modernizate, nefiind probleme de accesibilitate.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal este partial construita. Constructiile existente pe amplasamentul studiat sunt constructii pentru locuinte si anexe gospodaresti.

Regimul de inaltime a constructiilor din locatia studiata este in majoritate parter si P+1+M maxim.

Principalele disfunctionalitati sesizate si precizate pe Plansa cu prezentarea situatiei existente, disfunctionalitati reprezinta:

- traseul cailor de comunicatie afecteaza in mod nefavorabil proprietatile private
- o parte din strazile existente sunt nemodernizate
- retelele tehnico-edilitare nu deservesc toate proprietatile
- Nu exista zone verzi specific urbane, amenajate

## **2.6. Echipare edilitara**

### **2.6.1. Alimentare cu apa rece**

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa rece.





### **2.6.2. Canalizare menajera**

In zona studiata exista retele de canalizare menajera si anume.

### **2.6.3. Canalizare pluviala**

In zona studiata exista retele de canalizare pluviala.

### **2.6.4. Alimentare cu energie electrica**

In zona studiata exista retea electrica.

### **2.6.5. Alimentarea cu energie termica**

In zona studiata exista retea de gaz metan.

### **2.7. Probleme de mediu**

Zona nu prezinta riscuri naturale si antropice.

Nu exista nici un fel de valori patrimoniale de arhitectura si urbanism in zona studiata pentru rereglementare.

### **2.8. Optiuni ale populatiei**

Zona asa cum s-a dezvoltata in ansamblul ei, reprezinta pentru locuitorii municipiului Sfantu Gheorghe o zona rezidentuala de interes si in dezvoltare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

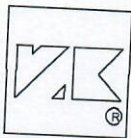
### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Analiza situatiei existente, analizarea documentatiilor de urbanism aprobate anterior, analiza conditiilor geotehnice, hidrotehnice, hidrogeologice, climaterice arata ca rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui plan urbanistic zonal care sa detalieze reglementarile urbanistice ale zonei.

Elementele de tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Certificat de urbanism nr. 320 din 14.06.2021 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Avizul de oportunitate nr. 7 din 25.11.2020 emis de catre Arhitectul Sef din cadrul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 386 din 2020.
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare





În baza temei de proiectare și a prevederilor cuprinse în regulamentul de urbanism ce face parte din Planul Urbanistic Zonal au rezultat următoarele determinante "reper" de dezvoltare a zonei:

- Se va realiza modernizarea parțială în această zonă a circulației rutiere și se va modifica parțial traseul căilor de comunicație
- Se vor modifica indicatorii urbanistici ai zonelor funcționale de "locuințe și funcțiuni complementare".
- Se va asigura numărul minim de locuri de parcare conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996).
- Se vor crea zone verzi de tip urban în mod suficient.
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Se va urmări îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei
- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitară unitară, condiție sine qua non pentru a se putea construi fără a se polua mediul și pentru a se asigura un confort de tip urban zonei

### 3.2. Prevederi ale PUG

Suprafața de teren analizată este conform - "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe" întocmit de S.C. "URBANPROIECT" S.A - București, proiect nr.6/1995, este în unitatea teritorială de referință nr. 17.  
Zona studiată a fost reglementată prin P.U.D. "Simeria Vest", proiect nr. 1281/2005 elaborat de către S.C. "V&K" S.R.L., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 116 din 2005, respectiv prin P.U.Z. "Simeria Vest", proiect nr.3/1997 elaborat de S.C. "Proinvest", aprobat cu H.C.L. 3/1997

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul zonei nu are virtuți speciale rezultate din analiza cadrului natural. Vecinătatea râului Olt impune în fapt tratarea cu atenție deosebită a condițiilor de fundare, Stabilirea cotelor +/-0.00, a amenajărilor exterioare și a sistematizării verticale vor fi corelate cu căile de comunicație și cu vecinătățile, evitând în orice caz deversări ale apelor meteorice spre vecinătăți, poluarea solului și subsolului, poluarea fonică.





### 3.4. Modernizarea circulatiei

Avand la baza :

- " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995
- Proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L,
- Planurile urbanistice zonale aprobate pentru zona rezidentiala Simeria

Proiectarea drumurilor s-a facut cu respectarea Legii nr.13/74 si a Legii nr.43/75, precum si a noilor normative :

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si apomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

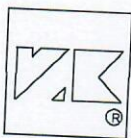
Zona nou sistematizata cuprinde 1 tipuri principale de strazi:

- Strada de categoria a IV-a, deservire locala cu 2 benzi de circulatie
- Necesitatea realizarii unor artere modernizate pentru asigurarea in conditii de siguranta, accesibilitate lesnicioasa a obiectivelor existente si a celor noi
- Reglementarea edificabilului in asa fel incat sa asigure posibilitatea modernizarii caileor de comunicatie

Strazile propuse vor avea urmatoarele profile transversale:

- Strada de categoria a IV-a, profil P1-P1 : latime transversala totala 10,0m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 7,0m, zona verde de o parte a carosabilului de 1,0 m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,00 m latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.





- Strada de categoria a IV-a, profil P2-P2 : latime transversala totala 14,0m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 7,0m, parcare de o parte a carosabilului de 2,5 m latime, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 2,25 m latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.
- Strada de categoria a IV-a, profil P3-P3 : latime transversala totala 9,0m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie cu latime totala de 6,0m, zona verde de o parte a carosabilului de 1,0 m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, trotuare pe ambele parti ale arterei avand 1,00 m latime. Partea carosabila a acestei strazi este realizata cu stratul de uzura din asfalt.

#### Sistematizare verticala

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului PUZ si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan , deci nu se impun lucrari speciale de sistematizare verticala .

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare al zonei.

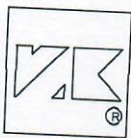
La stabilirea cotei +/-0.00 a constructiilor proiectate se va avea in vedere amplasarea acestora deasupra cotei axului strazii adiacente parcelei cu cel putin 0,30 m.

### 3.5. Zonificare functionala -reglementari , bilant teritorial indici urbanistici

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ
- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces, parcare
- Stabilirea regulilor de construire pe acest teren in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica , in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de





inaltime, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul de aplicare aferent PUZ"

- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

**ZONA STUDIATA SE VA REGLEMENTA CA O SINGURA UNITATE  
TERITORIALA DE REFERINTA :  
" ZONA FUNCTIONALA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"**

(notate pe planşa de reglementari cu "L") cuprinzand :

- **loturi construibile de minim 400mp**, pentru realizarea de locuinte si functiuni complementare
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea functiunilor realizate, parcaje aferente
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate urban**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
- **retele tehnico-edilitare aferente**

### **3.6. Regimul de inaltime**

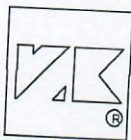
Regimul de inaltime a constructiilor este maxim S+P+1+M (sau + 1ER – etaj retras).

### **3.7. Regimul de aliniere a constructiilor**

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere ale constructiilor au fost urmatoarele:

- profilele transversale ale strazilor la care se aliniaza parcelele propuse
- regimul de inaltime al constructiilor
- distante adecvate , de buna vecinatate fata de vecinatati
- efecte compositionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil





Regimul de aliniere stabilit prin **"limita zonei de construire"**( limita edificabilului) **indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.**

### 3.8. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial inscris pe planșa "Reglementari propuse, zonificare, circulatii" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului  $CUT = 1$  si procentul de ocupare al terenului  $POT = 35 \%$ , indici globali la nivel de PUZ.

Procentul de ocupare al terenului (POT), exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului construit.

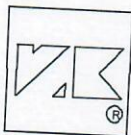
Coeficientul de utilizare al terenului (CUT), exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.

### BILANTUL TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA SI SITUATIA PROPUSA PENTRU UTR 17/A "L" SE PREZINTA ASTFEL:

	Situatia existenta mp		Situatia propusa mp	
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	35.700,00	-	35.700,00	-
Suprafata de teren reglementata prin PUZ	12.114,00	-	12.114,00	-
Suprafata drumuri de deservire publica	4.038,00	-	4.053,00	-
Suprafata zona functionala locuinte si functiuni complementare	8.076,00	100 %	8.061,00	100 %
Suprafata alei interioare, platforme	2.826,60	35 %	2.821,35	35 %
Suprafata minima de spatii verzi	2.422,80	30 %	2.418,30	30 %
Suprafata construita maxima	2.826,60	35 %	2.821,35	35 %
Suprafata desfasurata maxima	7.066,50	-	8.061,00	-
Procent de ocupare a terenului -POT maxim	-	35 %	-	35 %
Coeficient de utilizare a terenului -CUT maxim	0,875		1	
Regim de inaltime - maxim	S+P+1(M)		S+P+1+M (sau + 1ER – etaj retras)	





### **3.6. Echiparea tehnico-edilitara**

Toate retelele tehnico edilitare ale zonei sunt existente pe trasee situate numai pe terenuri ale domeniului public al Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe.

#### **3.6.1. Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa rece se va asigura prin bransamente la reseaua publica de distributie apa rece existenta, prin extinderea celei existente pe strazile adiacente.

#### **3.6.2. Instalatii de stins incendiu**

Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la retelele publice existente si propuse prin hidranti exteriori de stins incediu, ce se vor amplasa in zona verde a drumurilor existente si propuse, din 100 in 100 de metri.

#### **3.6.3. Canalizarea**

Canalizare menajera se va face prin racordul constructiilor prin extinderea conductelor de canalizare menajera existente pe strazile adiacente.

#### **3.6.4. Canalizarea apelor pluviale**

Apele meteorice din zona studiata se vor colecta in sistem separativ, apele de pe acoperisuri conventional curate derersate direct in reseaua de canalizare pluviala public, prin extinderea celei existente pe strazile existente.

#### **3.6.5. Alimentare cu caldura**

**Energia termica** ( apa calda menajera si incalzire) se va produce cu centrale termice pe gaz metan sau alte surse de combustibil.

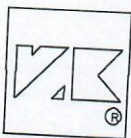
#### **3.6.6. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza printr-un racord la reseaua stradala existenta. Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui studiu de solutie de specialitate realizat de Electrica, in functie de tipul investitiilor care se vor realiza, necesarul de putere al fiecareia. Acest studiu va stabili si modul de amplasare a eventualelor posturi de transformare ale zonei, in conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal, fara a deranja solutiile urbanistice propuse.

#### **3.6.7. Alimentare cu gaze**

In zona exista retele de distributie gaz metan, la care se vor bransa posibili consumatori.





### 3.6.8. Telecomunicatii

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la TELEKOM - SA. sau alti furnizori de telefonie fixa si mobila.

### 3.7. Protectia mediului

Toate dotarile care se vor face la functiunile preconizate vor indeplini conditiile de protectie a mediului (apa, aer, sol).

Constructiile propuse vor respecta normele de:

- insorire
- izolare termica corespunzatoare pentru economie de combustibil
- apele menajere vor respecta deversarea indeplinind indicatorii NTPA-001-2002
- apele pluviale vor fi colectate in regim separativ

Se vor amenaja spatii verzi de aliniament si ambientare.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

#### 3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt :

- drumurile si aleile carosabile care deservesc zonele functionale propuse

#### 3.8.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului reglementat prin Planul Urbanistic Zonal este de 12.114,00 mp, se defalca pe tipuri de proprietate dupa cum urmeaza

- Terenuri in proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfântu Gheorghe (cai de comunicatie rutiera)

- Terenuri in domeniul privat al unor persoane juridice

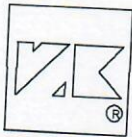
### 3.10.3. Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri in domeniul public, pentru realizarea noului traseu a unir cai de comunicatie rutiera.

Totodata se impune :

- Bornarea efectiva a proprietatilor, avand in vedere prezentul Plan Urbanistic Zonal





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: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



- Folosirea serviciilor unor specialiști topografi, a serviciilor unor specialiști în operarea în Cartea Funciara, respectiv specialiști de la Oficiul de Cadastru, reprezentanți al autoritatilor locale și a proprietarilor persoane fizice și juridice.

#### 4. CONCLUZII

Realizarea prezentului Plan Urbanistic Zonal crează premisele continuării dezvoltării zonei rezidențiale din partea de vest a Municipiului Sfântu Gheorghe.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate în "Regulamentul aferent PUZ", care se utilizează însă corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate.

Intocmit,

Proiectant general

S.C."V&K®" S.R.L.

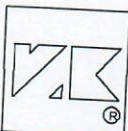
arh. Gheorghiu Vivianne

(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

mai 2022










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



Denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. SIMERIA VEST"</b>
Amplasament	strada Bartok Bela – strada Garoafei – strada George Enescu– strada Koreh Endre, municipiul Sfântu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	<b>PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE</b>
Proiectant general	S.C. "V&K®" S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1579/69140/2021
Faza	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Volumul	<b>REGULAMENT LOCAL DE URBANISM</b>

Director S.C. " V&K®" S.R.L. - Romania			
		arch. Vivianne Gheorghiu	
		Viviana GHEORGHIU	
		Arhitect	
		cu drept de semnătură	

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".

februarie 2022





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: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



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

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE : dipl. arh. Vivianne Gheorghiu

### ARHITECTURA

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

### INSTALATII

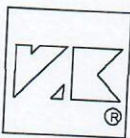
S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - dipl. ing. Stefan Grama  
S.C."ROMELECTRO" S.R.L. - dipl.ing. Titu Marin

### DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Attila

februarie 2022





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



## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

Foaie de capat

Borderou de piese scrise si desenate

Dispozitii generale - aferente **PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. SIMERIA VEST"** strada Bartok Bela – strada Garoafei – strada George Enescu – strada Koreh Endre, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna

Fisa de regulament nr. 1 – UTR 17/A "L"

Extras din PUZ – A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii", scara 1:1000

Intocmit,  
arh. Monica Racovita

februarie 2022







## DISPOZITII GENERALE PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. SIMERIA VEST"

### 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.**

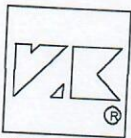
Art.1.2. Prezentul regulament defineste drepturile si obligatiile in domeniul urbanismului, arhitecturii, executarii constructiilor in sensul legislatiei specifice in domeniu (Legea nr.50/91-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Ordonanța de urgență 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 compozitionale si functionale

- zonele functionale rezultate (locuinte si functiuni complementare) 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 desinata ( 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 Sfantu 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".

Primaria Municipiului Sfantu 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 .

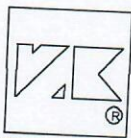
februarie 2022



Proiectant,  
arh. Gheorghiu Vivianne







## FISA DE REGULAMENT NR. 1 UTR 17/A – "L"

### Art.1. DENUMIREA ZONEI:

**"ZONA FUNCTIONALA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"**  
(notate pe plansa de reglementari cu "L")

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

- la nord – strada Koreh Endre, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice
- la sud – strada Bartok Bela, Cimitirul Reformat
- la vest - strada Garoafei, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice
- la est - terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice

### Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Pe amplasament exista constructii
- pe strazile adiacente zonei exista retele tehnico-edilitare

### Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de minimum 400m, pe care se vor realiza locuinte si anexe gospodaresti
- constructiile cu functiuni complementare zonei vor putea fi autorizate cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in integral (constructii pentru prestari servicii, unitati sanitare, unitati pentru invatamant). Serviciul de urbanism din cadrul Primarie Municipiului Sfântu 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 "L" :**

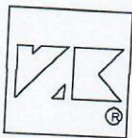
### **Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor**

- 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
- 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 inscrise 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 constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).
- Aliniamentul constructiilor proiectate, va respecta distantele de siguranta impuse de Normativul P118/99, prin corelarea gradului de rezistenta la foc a cladirilor existente, respectiv a cladirilor propuse, in asa fel incat nici unul dintre proprietarii parcelelor vecine sa nu fie dezavantajat de amplasarea noilor investitii. In cazul in care pe parcela vecina celei pe care se proiecteaza o cladire noua nu exista actualmente nici o constructie, distanta la care se va amplasa prima cladire, va asigura vecinatatii conditii de siguranta care asigura "capacitatea globala a constructiei sau a compartimentului de incendiu de a raspunde la actiunea unui incendiu standard, indiferent de destinatia sau functiunea acesteia". (pct 1.2.25. P118/99).

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

- Alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.611-630), 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.

- Latimea minima a loturilor va fi de 12,00 m

#### 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:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 35 %

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1

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

- constructiile noi de tip cladiri / copertine vor fi maxim S+P+1+M (sau + 1ER – etaj retras)

- 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/streasina a invelitorii nu va depasi 8,0 m fata de cota +/-0.00 a cladirii

- inaltimea la coama in cazul invelitorii de tip sarpanta va fi de maximum 11,0 m fata de cota +/-0.00 a cladirilor sau 11,0 m la atic in cazul invelitorii de tip terasa

- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,30 m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela, respectiv a cotei terenului amenajat in zona acceselor

#### Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip terasa sau de tip sarpanta.

Panta acoperisului tip sarpanta va fi cuprinsa intre 17° si 60°.

Pe acoperisurile de tip terasa se pot amplasa unitati de ventilatie si incalzire etc., numai mascate arhitectural.

#### 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 %

- pentru invelitorile de tip sarpanta se va folosi: tigla ceramica, tigla din beton , etc., exclus invelitori din din tabla plana, matriale plastice.

- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:





- 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 o data cu / sau dupa autorizarea construirii functiunii principale
- anexele vor fi amplasate in zona din spate a loturilor construibile, cu exceptia garajelor, pentru a nu afecta negativ imaginea de ansamblu a zonei. In cazul amplasarii garajelor inspre strada de acces, acestea se vor integra in arhitectura cladirilor principale si a imprejmuirii.
- 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 activitatiilor ce vor fi desfasurate
- In cazul locuintelor se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare locuinta in cadrul lotului.

#### 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 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 30% 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 ,

arh. Gheorghiu Vivianne

februarie 2022

