

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, STRADA PRIVIGHETORII NR. 26 JUDETUL  
COVASNA**

**TEL/FAX: 0741128611**

**e-mail: [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 180 / 2019**

**INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII  
ZONA STR. NICOLAE IORGA – STR. BANKI DONATH  
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE  
JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR :  
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL si  
REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**NOIEMBRIE 2020**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA  
SFANTU GHEORGHE, STR. PRIVIGHETORII NR. 26 judetul COVASNA  
TEL.:0741128611 e-mail: [stela florea.bia@gmail.com](mailto:stela florea.bia@gmail.com)

**PROIECT NR. 180 / 2019**

**DENUMIREA LUCRARII : “ INSTITUTII PUBLICE SI SERVCII**

**ZONA STR. NICOLAE IORGA – STR. BANKI**

**DONATH “**

**LOCALITATEA : SFANTU GHEORGHE, JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR : MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE**

**ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**SUBPROIECTANTI ING. FERENCZY KALMAN**

**ING. NAGY ISTVAN**

**ING. DAVID ATILA**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT**

**DE UBANISM AFERENT P.U.Z.**

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT ARH. FLOREA STELA.....**



## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

#### **VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE**

- foaia de garda
- borderoul general PUZ
- memoriu de prezentare

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. obiectul lucrarii
- 1.3. surse documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. evolutia zonei
- 2.2. incadrarea in localitate
- 2.3. elemente ale cadrului natural
- 2.4. circulatia
- 2.5. ocuparea terenurilor
- 2.6. echipare edilitara
- 2.7. probleme de mediu
- 2.8. optiuni ale populatiei

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

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural

- 3.4. modernizarea circulatiei
- 3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului
- 3.8. obiective de utilitate publica

#### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

#### **5. ANEXE**

### **VOLUMUL II – REGULAMNT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

#### **1. DISPOZITII GENERALE**

- rolul RLU
- baza legala a elaborarii
- domeniul de aplicare

#### **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- reguli cu privire la echiparea edilitara.
- regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii
- reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

#### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- unitati si subunitati functionale

#### **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

## **B – PIESE DESENATE**

- A – 01     PLAN DE INCADRARE IN ZONA   scara 1 / 1500**
- A – 02     ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI  
scara 1/750**
- A – 03     REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/750**
- A – 04     PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/750**
- A – 05     REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA   scara 1/750**
- A – 06     UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA   scara 1 / 750**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Stela**



*Stela*



# **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

**« INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**

**ZONA STR. NICOLAE IORGA – STR. BANKI DONATH «**

**MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, judetul COVASNA**

**Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind  
metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal –  
INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului  
lucrarilor publice si amenajarii teritoriului**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoastere a investitiei :**

- denumirea obiectivului : INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

**ZONA STR. NICOLAE IORGA – STR. BANKI DONATH**

- localitatea : municipiul SF.GHEORGHE, judetul Covasna
- initiator : municipiul SFANTU GHEORGHE
- proiectant general : Birou Individual de Arhitectura Florea Stela,Sf.Gheorghe
- data elaborarii : noiembrie 2020

### **1.2. Obiectul lucrarii :**

Proiectul in faza de Plan Urbanistic Zonal propune reglementarea unei zone urbane importante in municipiul Sfantu Gheorghe, in vederea asigurarii unui cadru adecvat

pietei centrale a orasului. Zona reglementata in P.U.Z. este delimitata de strazile Banki Donath, strada Csaszar Balint, Bulevardul Nicolae Iorga si strada Crangului.

Se propune reamenajarea spatiului ocupat in momentul de fata de piata veche, precum si a spatiilor situate la nord de aceasta pana la incinta Centrului de Transfuzie Sanguina.

Terenul are o suprafata totala de 3,59 ha si este in proprietate publica a municipiului Sfantu Gheorghe, a Statului Roma, in cea mai mare parte si in proprietate privata a unor persoane juridice sau fizice in rest.

### **Solicitari ale temei program :**

Tema program definita de initiatorul de proiect se refera la urmatoarele elemente :

Se va reglementa suprafata totala de 3,59 ha astfel incat sa se poata configura patru zone functionale legate organic intre ele si care sa permita amplasarea si functionarea corecta a unor obiective importante precum :

Cladire pentru piata agro-alimentara ( hala agro-alimentara )

Cladire pentru parcaje cu minim 200 de locuri de parcare

Zona de locuinte colective

Zona pietei vechi reamenajata

Zona intersectiei strazilor Banki Donath cu strada Kriza Janos

Se vor asigura accese corespunzatoare la fiecare zona.

Se va crea un drum carosabil nou care va lega bulevardul Nicolae Iorga de strada Banki Donath pe directia sud-est – nord – vest, drum care va debusa in intersectia propusa cu sens giratoriu in zona Judecatoriei si Tribunalului Sfantu Gheorghe. Intersectia noua va

rezolva fluidizarea sensurilor de circulatie si va asigura spatiul necesar pentru preluarea unei parti importante a traficului spre zona centrala a orasului.

Obiectivele se vor amplasa astfel incat sa beneficieze de insorire eficienta, de circulatii si accese auto si pietonale confortabile. Zonele functionale vor fi astfel organizate incat sa utilizeze cu maxima eficienta suprafata reglementata.

Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa rece potabila, canalizare menajera, racord la sistem de telecomunicatii, la sistem de comunicatii electronice, conform legii, alimentare cu gaze naturale, canalizare pluviala.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Planul Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe in vigoare prevede pentru zona de intravilan existenta zona de locuinte si servicii.

### **1.3. Surse documentare :**

La baza elaborarii propunerilor prezentului proiect au stat urmatoarele documentatii existente :

Documentatia de ridicare topografica a amplasamentului in Sistem Stereo 70

Documentatia de studiu geotehnic a amplasamentului

Documentatia de urbanism nr. 6 /1995 aprobata prin HCL nr. 367 / 2018

Date statistice

Site-uri oficiale

Legislatia in vigoare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei :**

**Date privind evolutia zonei :**



Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna pe termen scurt si mediu, aprobata de Consiliul Judetean Covasna in anul 2006, prevede dezvoltarea economica accelerata a judetului pentru reducerea ramanerii in urma fata de alte judete din tara. Aceasta dezvoltare are in vedere cresterea economica, cresterea nivelului de trai si reducerea somajului. Dezvoltarea durabila a judetului este prioritatea administratiei publice locale judetene si locale.

Cu siguranta, municipiul Sf.Gheorghe este principalul pol in dezvoltarea echilibrata a teritoriului judetului. In acest sens, investitiile publice sau private care vizeaza dezvoltarea municipiului, a zonelor rezidentiale, de productie si depozitare, a zonelor de servicii, a celor turistice si de agrement, sunt deosebit de importante si de mare actualitate pentru dezvoltarea orasului si a intregului judet. In acest context, Primaria municipiului Sf.Gheorghe sustine si sprijina constant dezvoltarea afacerilor, investitiile publice sau private, menite sa creeze locuri noi de munca, valoare adaugata si eficienta in activitatile prioritare pentru progresul economic general. Cel mai important deziderat urmarit este ridicarea gradului de confort urban si ridicarea nivelului de trai al locuitorilor.

## **2.2. Incadrarea in localitate :**

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii, relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, potential de dezvoltare :

Amplasamentul studiat se afla situat in perimetrul intravilan al municipiului Sf.Gheorghe, in zona central – mediana.

Reperele construite cele mai apropiate sunt : Zona Gospodarie Comunala, zona piata veche, Centrul de Transfuzii, Tribunalul si Judecatoria Sfantu Gheorghe.

Zona aceasta nu s-a modificat din punct de vedere urbanistic in ultimii 30 de ani, a

corespuns din punct de vedere functional necesitatilor un timp, insa, ridicarea gradului de motorizare, situatia nefericit rezolvata a iesirii traseului bulevardului Nicolae Iorga in strada Banki Donath, au determinat necesitatea rezolvarii problemelor de accese, stationare a autovehiculelor, intr-un mod nou, corespunzator etapelor noi de evoltie ale orasului.

Pe de alta parte, comertul de piata, care se desfasoara in conditii improprii atat pentru comercianti cat si pentru cumparatori, reclama o noua abordare.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea favorabila in cadrul teritoriului administrativ al municipiului, de accesibilitatea din directiile importante de interes. Astfel, amplasamentul este potrivit pentru obiectivele propuse, populatia orasului si-a insusit de multi ani acest areal ca fiind cel in care gaseste piata de legume si fructe.

Potential de dezvoltare :

Potentialul de dezvoltare al municipiului Sf. Gheorghe este unul evident, fiind cel mai important centru urban al judetului, resedinta acestuia. In oras functioneaza numeroase institutii publice, societati comerciale, polarizand cea mai mare parte a fortei de munca angajate. Dezvoltarea municipiului este marcata de existenta a multor firme private mici si mijlocii care asigura fondul sanatos al unei dezvoltari durabile, utilizand resurse locale si angajand forta de munca locala calificata. In ultimii ani, s-au dezvoltat noi zone rezidentiale ca raspuns la solicitarea permanente de suplimentare si innoire a fondului rezidential urban. De asemenea s-au dezvoltat noi zone de servicii multiple, care vin sa intregasca imaginea unui oras contemporan.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural :**

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Sf.Gheorghe, in zona central – mediana. Zona este definita ca un spatiu cu functiuni diverse, piata agroalimentara deschisa, birouri si sedii de institutii, zone de sport, terenuri libere neamenajate.

Suprafata totala de teren reglementata in prezentul plan urbanistic este de 3,59 ha, aflata in proprietate publica in mare parte si proprietate privata a unei suprafete mai reduse.

La amplasarea constructiilor si amenajarilor se vor avea in vedere prevederile Codului Civil referitoare la vecinatati precum si prevederile legale legate de insorire.

Pe teren se vor realiza constructii si amenajari care trebuie sa respecte normele in vigoare privind protectia mediului.

Toate constructiile si amenajarile care se vor realiza vor trebui sa respecte normele in vigoare privind tehnica securitatii muncii si pe cele referitoare la paza contra incendiilor.

Date privind geologia zonei : Pe amplasament s-a realizat un studiu geotehnic.

#### **2.4. Circulatia :**

Aspecte critice privind desfasurarea circulatiei rutiere, capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie precum si intre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati :

In zona studiata se intersecteaza cai de circulatie rutiera spre directiile centru, gara, zona de sud a orasului, artere importante ale municipiului. Acestea sunt bordate de trotuare pietonale. Cresterea exploziva a numarului de autovehicule in ultimii ani a facut ca circulatia in intreg orasul sa sufere si sa sa sufoce in anumite momente ale zilei si ale anului. Spatiile de parcare au devenit insuficiente, orice politici de mobilitate urbana s-ar imagina, ar fi foarte greu de rezolvat deodata toate problemele pe care circulatia le pune in momentul de fata. De aceea, se propune fluidizarea traficului prin intersectii in sens giratoriu, construirea de parcaje etajate care ocupa mai putin loc la sol si redarea astfel a unor mari suprafete de teren spatiilor verzi, pietonilor in detrimentul masinilor. Planul

urbanistic urmareste aceasta abordare si creaza cadrul necesar pentru implementarea, chiar daca pe o zona restransa, a unui program de eficientizare a traficului.

In momentul de fata , circulatia pe strazile adiacente zonei studiata se desfasoara la parametri care depasesc utilizarea normala, se intampla de multe ori ambutejaje, mai cu seama in dreptul intrarii in piata si in intersectii. Drumurile sunt deschise pentru trafic usor, mediu si greu.

## **2.5. Ocuparea terenurilor :**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata de 3,59 ha. Terenul este partial ocupat de constructii mai vechi si mai noi, de amenajari de teren, cai de circulatie, mici suprafete de spatiu verde.

Relationari intre functiuni :

Obiectivul propus nu schimba specificul functional al zonei. In vecinatatile imediate exista zone de locuinte cu locuinte joase, locuinte colective cu regim de inaltime maxim P + 3 etaje.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Gradul de ocupare a zonelor apropiate este de aproximativ 30 %, in zonele locuite.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Constructiile din zonele apropiate sunt constructii descrise mai sus, majoritatea aflate in stare buna fiind relativ noi. Specificul constructiilor existente in apropiere este de tip urban.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

Pe traseul strazilor care traverseaza sau bordeaza amplasamentul exista retea de alimentare cu energie electrica de medie tensiune, retea centralizata de alimentare cu apa, retea centralizata de canalizare menajera, retea de distributie a gazului metan, retea de canalizare pluviala, retele de telecomunicatii.

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in parte de constructii si amenajari de teren. Exista zone verzi, unele amenajate, altele acoperite cu vegetatie spontana.. Nu exista pe amplasament multe spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :

Riscul seismic al zonei nu este mai mare decat media judetului. Nu exista hazard la inundatii si nici la alunecari de teren, terenul este cvasiplan.

Disfunctionalitatile principale ale zonei se refera la circulatia carosabila din zona, care, in multe momente se aglomereaza atat de mult incat creeaza puncte de puternic incomfort si expune utilizatorii la riscuri de coliziune. Planul Urbanistic propune descongestionarea circulatiei, retragerea partiala a spatiilor de parcare de pe traseele cailor carosabile si fluentizarea circulatiei.

Principala disfunctionalitate o reprezinta problemele de circulatie auto, numarul insuficient de spatii de parcare, probleme de fluenta a circulatiei in momentele de varf. O alta disfunctionalitate o reprezinta inexistenta unui spatiu de piata agroalimentara acoperit si inchis, protejat, in care vanzarea produselor sa se intample la standardele comertului specific contemporan, in toate anotimpurile anului. Nu am constatat alte disfunctionalitati majore care sa necesite interventii ample in sit.

## **2.6. Echipare edilitara :**

Zona studiata este incadrata de strazile : Pescarilor ( nord-est ), Bulevardul Nicolae Iorga ( sud-est ), Csaszar Balint ( sud ), Banki Donath ( bord-vest ).

Aceste strazi sunt dotate cu toate utilitatile, astfel retea de distributie a energiei electrice, retea de alimentare cu apa, retele de canalizare menajera, retele de canalizare pluviala, retea de distributie gaz metan de joasa presiune.

Retele existente au fost realizate cu ani in urma, unele au fost modernizate recent ( retelele edilitare de infrastructura din strada Crangului ( iulie – august 2020 ).

Strazile amintite mai sus sunt modernizate, inclusiv strada Ingusta, in care au fost schimbate toate conductele vechi subterane, face exceptie doar reseaua de canalizare din strada Pescarilor ( Dn 400 mm menajer si Dn 500 mm pluvial ), strada Csaszar Balint ( Dn 300 mm menajer), Bulevardul Nicolae Iorga ( Dn 400 mm pluvial ), toate fiind in momentul de fata functionale. In limita amplasamentului exista toate utilitatile urbane necesare functionale.

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

Relatia cadrul natural – cadrul construit :

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in intravilan, intr-o zona importanta a acestuia, el are implicatii directe asupra cadrului urbanistic si functional al intravilanului in momentul de fata. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o reglementare care sa se inscrie armonios in ansamblurile existente in vecinatate.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

In zonele invecinate nu exista functiuni generatoare de disconfort, nu exista industrie poluatoare, functiuni care sa fie incompatibile cu cea de institutii publice si servicii.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:

Nu s-au contatat asemenea riscuri, in conditiile unei exploatare antropice corecte. Se pot constata doar sincope in fluiditatea circulatiei si in aglomerarea cu autovehicule peste limitele de confort.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Pe amplasament nu am constatat elemente naturale sau construite supraterrane cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare sau turistice.

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

Optiunile generale ale populatiei sunt cele care sustin dezvoltarea orasului, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Pentru consultarea populatiei cu privire la propunerile Planului Urbanistic Zonal, se va aplica procedura prevazuta de lege. Investitia propusa prin prezentul proiect va genera locuri de munca noi, in constructie si exploatare si este de natura sa contribuie la fixarea fortei de munca locale. Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a initiatorilor si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elaboratorului, proiectul evidentiaza in mod corespunzator viziunea temei-program.

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

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

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este ridicarea topografica in sistem STEREO 70 . S-a realizat de asemenea pe amplasament un studiu geotehnic de specialitate.

Principala disfunctionalitate o reprezinta problemele de circulatie auto, numarul insuficient de spatii de parcare, probleme de fluent a circulatiei in momentele de varf. O alta disfunctionalitate o reprezinta inexistentia unui spatiu de piata agroalimentara acoperit si inchis, protejat, in care vanzarea produselor sa se intample la standardele comertului specific contemporan, in toate anotimpurile anului.

Nu am constatat alte disfunctionalitati majore care sa necesite interventii ample in sit.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.:**

In Planul Urbanistic General aprobat, zona se afla in UTR 6 – zona institutii publice si servicii. Prin PUZ nu se modifica functiunea generala a terenului.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural:**

Orice interventie umana in cadrul natural sau construit este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens titularii vor intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiilor, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala.

Constructiile principale vor fi orientate tinand cont de punctele cardinale si de configuratia terenului pentru asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente fata de soare si iluminat natural. De asemenea, s-a avut in vedere ferirea directa de efectul vanturilor dominante care bat din directia nord-vest spre sud-est, si amplasarea constructiilor se va face in sistem organizat, pentru a utiliza cat mai eficient suprafata de teren.

### **3.4. Modernizarea circulatiei:**

Se propune realizarea unui sens giratoriu in intersectia strazilor Banki Donath si Kriza Janos, se propune deschiderea unei artere noi intre strazile Nicolae Iorga si Banki Donath, realizarea unui parcaj etajat, amenajarea de parcaje la sol, modernizarea



circulatiei pietonale. Se propune fluentizarea circulatiei de acces catre zona studiata si de evacuare spre directiile importante prin intermediul unei intersectii in sens giratoriu.

### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**

**Se propune impartirea amplasamentului in 4 Unitati Teritoriale de Referinta astfel :**

**UTR 1 - zona comert, alimentatie publica, servicii, parcaje acoperite si functiuni complementare avand**

**POT maxim 60 %, CUT maxim 3,00.**

**UTR 2 - zona locuinte colective, comert, alimentatie publica, servicii si functiuni complementare, avand**

**POT maxim 20 %, CUT maxim 1,00.**

**UTR 3 - zona comert, alimentatie publica, servicii, si functiuni complementare avand**

**POT maxim 70 %, CUT maxim 1,40**

**UTR 4 - zona institutii publice si servicii, circulatie rutiera majora, avand**

**POT maxim 5,63 %, CUT maxim 0,06**

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare :**

Se vor racorda toate obiectivele la retelele de utilitati urbane existente in zona de amplasament.

Pe traseul drumului dacosabil nou propus care va lega direct strada Banki Donath cu intersectia strazilor Csaszar Balint si Bulevardul Nicolae Iorga, se propune extinderea tuturor retelelor de utilitati : electrice, apa, canalizare menajera si pluviala, gaz metan, telecomunicatii, care se vor racorda cu retelele existente pe strazile adiacente. Se propune reamplasarea retelelor de gaz care sunt desupra terenului, in subteran, la adancimea de 80 cm, exceptie facand acele situatii unde, din cauza aglomerarii de retele in subteran, acest

lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic. Toate rețelele electrice se vor amplasa subteran ( LES ). Se va realiza iluminatul public al traseelor auto si pietonale in intreg ansamblul.

Ansamblul se va dota cu mobilier urban adecvat, se vor amplasa cosuri pentru gunoi stradal, banci de odihna, toaleta ecologice, panouri publicitare, toteme.

### **3.7. Protectia mediului :**

Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect va fi un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

In interiorul incintelor se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol de protectie si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor fi plantate cu plante perene pe partere de gazon si cu arbori si arbusti specifici zonei. Spre drumurile carosabile se va planta gazon cu elemente vegetale decorative de mica inaltime. Spatiile verzi vor urmari traseele carosabile si se vor continua in interiorul amplasamentului prin pateuri florale, scuaruri, zone plantate cu arbori si arbusti.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul municipiului Sfântu Gheorghe vor fi protejate prin corecta configurare, exploatare si utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor si dotarilor si prin respectarea prevederilor PUZ.

### **3.8. Obiective de utilitate publica :**

Intregul ansamblu propus este destinat completarii si extinderii serviciilor publice catre populatie, in vederea modernizarii activitatilor si asigurarii unui nivel contemporan al acestor. Astfel, se adreseaza publicului spatiile de piata moderne, igienice si protejate fata de intemperii, spatii de parcare acoperite, spatii comerciale modernizate, circulatii auto si pietonale la standarde actuale, iluminat public al arterelor si spatiilor pietonale, spatii verzi amenajate, dotari publice.

Terenurile care fac obiectul studiului se afla in proprietatea municipiului Sfantu Gheorghe, in proprietatea persoanelor juridice sau fizice, In proprietatea Statului Roman, situatia acestora este prezentata in plansa A – 04 – proprietatea asupra terenurilor.

### **3.8. Concluzii, masuri in continuare :**

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanisme aferent P.U.Z. se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 498 / 2020, care sta la baza elaborarii lui.

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna.

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Mun. Sfantu Gheorghe, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, initiatorul va proceda la demersurile necesare in continuare, potrivit legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



*Stela*



## **VOLUMUL II**

### **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

#### **I. Dispozitii generale :**

##### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :**

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU ( permisiuni si restrictii ) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

##### **2. Baza legala a elaborarii :**

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. ( republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor ).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.

- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- ORDIN NR. 4 / 2007 PENTRU APROBAREA Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protective și de siguranță aferente capacităților energetice.
- Ordin nr. 49 / 2007
- Ordin nr. 32 / 2004
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 din 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și

funcționarea Registrului Urbanistilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.

- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :**

### **4. Reguli de baza cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :**

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului ( materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul )
- constructiile subterane si supratereane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor si la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate fara rosturi cu suprafata mai mare decat 100 mp, fara rosturi, pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.
- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatiei perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata.

### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:**

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea



locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

#### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :**

Amplasamentele perimetrelor edificabile vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare. Zona de edificabil defineste conturul in cadrul caruia constructiile pot ocupa loc.

Se vor respecta retragerile fata de limita amplasamentului, fata de reperele materializate in plansa de reglementari urbanistice - zonificare.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile minime fata de vecinatati, intimitate si toate celelalte prevederi legale de amplasare.

#### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :**

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare de incinta, in parcajul etajat.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele construite si amenajarile exterioare propuse.
- Acces carosabil si pietonal special amenajat pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii la toate obiectivele interioare si exterioare, semnalizare corespunzatoare.

*TOATE DRUMURILE CAROSABILE PUBLICE VOR FI CONFIGURATE  
PENTRU TRAFIC GREU.*

#### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara :**

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

#### **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii :**

Terenurile pentru constructii sunt de diferite forme si dimensiuni, urmarind limitele de proprietate si delimitarile cadastrale. S-au evidentiat perimetrele edificabile si s-au specificat retragerile acestora fata de limitele de proprietate.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri :**

Spatiile verzi vor fi amplasate sub forma de spatii verzi publice ( de-a lungul drumului nou propus si al celor existente ), ronduri florale, gazon, plantatii de protectie, rolul acestora este si functional si estetic. In interiorul UTR-urilor se vor amenaja spatii plantate, partere vegetale cu gazon si ronduri florale speciale. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Intre spatiile functionale se pot realiza imprejmuiuri din gard viu din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. Spre drumurile publice se vor realiza imprejmuiuri transparente sau semitransparente, doar acolo unde se impune, nu mai inalte de 2.00 m, dublate sau nu de gard viu. Inaltimea parapetului imprejmuirii va fi de maxim 80 cm de la cota terenului amenajat si va fi opac ( zidarie, beton, piatra ). Spre drumurile publice nu se vor face imprejmuiuri, intreg spatiul amenajat va ramane deschis fizic si vizual.

#### **III Zonificarea functionala :**

Teritoriul studiat, in functie de omogenitatea functiunilor se constituie in patru Unitati Teritoriale de Referinta ( U.T.R. )

#### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :**

Unitatea functionala in ansamblul ei, va cuprinde urmatoarele functiuni importante :

IS – institutii si servicii

L – locuinte colective

SP – spatii plantate, agrement, sport

Cr – cai de comunicatie rutiera

TE – echipare edilitara

GC – gospodarie comunala

#### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

##### **U.T.R. 1 – ZONA COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, PARCAJE ACOPERITE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Suprafata : 16.350 mp

subzone functionale : IS, SP, Cr, TE, GC.

#### ***BILANT TERITORIAL COMPARATIV***

specificatie	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta UTR 1	16.350	100,00	16.350	100,00
Suprafata drumuri de deservire publica	0	0	1.780	10,88
Suprafata zona functionala comert, alimentatie publica, servicii, parcaje acoperite si functiuni complementare	9.400	57,49	9.030	55,23

Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	1.340	8,20	2.270	13,88
Suprafata construita maxima	4.892	29,92	9.810	60,00
Suprafata desfasurata maxima	4.892		29.430	
Suprafata minima ocupata de spatii verzi	1.660	10,15	3.270	20,00
Suprafata ocupata de alte functiuni	3.950	24,16	0	0,00
Suprafata totala ocupata	16.350	100,00	16.350	100,00
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T.	<b>29,92 %</b>		<b>60,00 %</b>	
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T.	<b>0,30</b>		<b>3,00</b>	

#### **REGIM MAXIM DE INALTIME P + 4 nivele**

#### **Funcțiuni permise :**

#### **COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, PARCAJE ACOPERITE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

#### **Funcțiuni interzise : funcțiuni incompatibile**

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, constructii metalice, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla, sau invelitori usoare, acoperisuri de tip industrial, panta minima a invelitorii 30 grade, acoperisuri tip terasa, tamplarie lemn, PVC alb sau colorat, metal, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil betonat sau asfaltat, grassbeton, alei si trotuare pietonale pietruite, dalate, betonate sau asfaltate, imprejmuiuri conform descrierilor de mai sus.

H maxim la cornisa – 19,00 m fata de cota terenului amenajat

H maxim la coama – 20,00 m fata de cota 0 terenului amenajat

Numar minim parcaje publice la sol 200

Culori recomandate : culori naturale, vegetale, pamanturi, alb, ocru, brun.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a spatiilor utile, incaperilor de birouri, orientare nord a spatiilor de depozitare, orientare est, sud sau vest pentru terase.

## **U.T.R. 2 – ZONA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Suprafata : 4.932 mp

subzone functionale : L, IS, SP, Cr, TE, GC.

### ***BILANT TERITORIAL COMPARATIV***

specificatie	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta UTR 1	4.932	100,00	4.932	100,00
Suprafata drumuri de deservire publica	0	0,00	0	0,00
Suprafata zona functionala locuinte colective, comert, alimentatie publica, servicii si functiuni complementare	0	0,00	2.200	45,00
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	0	0,00	1.233	25,00
Suprafata construita maxima	0	0,00	986	20,00
Suprafata desfasurata maxima	0		4.930	
Suprafata minima ocupata de spatii verzi	3.880	78,67	1.479	30,00

Suprafata ocupata de alte functiuni	1.052	21,33	0	0,00
Suprafata totala ocupata	4,932	100,00	4,932	100,00
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T.	0,00 %		20,00 %	
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T.	0,00		1,00	

### **REGIM MAXIM DE INALTIME P + 4 nivele**

#### **Funcțiuni permise :**

### **LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

#### **Funcțiuni interzise : funcțiuni incompatibile**

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, constructii metalice, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla, sau invelitori usoare, acoperisuri de tip industrial, panta minima a invelitorii 30 grade, acoperisuri tip terasa, tamplarie lemn, PVC alb sau colorat, metal, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil betonat sau asfaltat, grassbeton, alei si trotuare pietonale pietruite, dalate, betonate sau asfaltate, imprejmuiuri conform descrierilor de mai sus.

H maxim la cornisa – 19,00 m fata de cota terenului amenajat

H maxim la coama – 20,00 m fata de cota terenului amenajat

Numar minim parcaje publice la sol 48

Culori recomandate : culori naturale, vegetale, pamanturi, alb, ocru, brun.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a spatiilor utile, incaperilor de birouri, a spatiilor de zi ale locuintelor, orientare nord a spatiilor de depozitare, orientare est, sud sau vest pentru terase, orientare est sau vest a bucatariilor.

**U.T.R. 3 – ZONA COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, PARCAJE ACOPERITE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Suprafata : 19.846 mp

subzone functionale : IS, SP, Cr, TE, GC.

***BILANT TERITORIAL COMPARATIV***

specificatie	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta UTR 1	9.846	100,00	9.846	100,00
Suprafata drumuri de deservire publica	0	0,00	0	0,00
Suprafata zona functionala comert, alimentatie publica, servicii si functiuni complementare	6.100	61,95	7.643	77,62
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	900	9,14	0	0,00
Suprafata construita maxima	4.020	41,64	6.892	70,00
Suprafata desfasurata maxima	4.260		13.784	
Suprafata minima ocupata de spatii verzi	340	3,45	1.969	20,00
Suprafata ocupata de alte functiuni	2.506	25,46	234	2,38
Suprafata totala ocupata	9.846	100,00	9.846	100,00
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T.	<b>41,64 %</b>		<b>70,00 %</b>	
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T.	<b>0,23</b>		<b>1,40</b>	

## **REGIM MAXIM DE INALTIME P + 1 nivel**

### **Funcțiuni permise :**

## **COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, PARCAJE ACOPERITE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

### **Funcțiuni interzise : funcțiuni incompatibile**

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, constructii metalice, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla, sau invelitori usoare, acoperisuri de tip industrial, panta minima a invelitorii 30 grade, acoperisuri tip terasa, tamplarie lemn, PVC alb sau colorat, metal, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil betonat sau asfaltat, grassbeton, alei si trotuare pietonale pietruite, dalate, betonate sau asfaltate, imprejmuiuri conform descrierilor de mai sus.

H maxim la cornisa – 9,50 m fata de cota terenului amenajat

H maxim la coama – 10,00 m fata de cota 0 terenului amenajat

Numar minim parcaje publice la sol 60

Culori recomandate : culori naturale, vegetale, pamanturi, alb, ocru, brun.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a spatiilor utile, incaperilor de birouri, orientare nord a spatiilor de depozitare, orientare est, sud sau vest pentru terase.

## **U.T.R. 4 – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CIRCULATIE RUTIERA MAJORA**



Suprafata : 4.764 mp

subzone functionale : IS, SP, Cr, TE, GC.

***BILANT TERITORIAL COMPARATIV***

specificatie	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta UTR 1	4.764	100,00	4.764	100,00
Suprafata drumuri de deservire publica	3.314	69,56	2.831	59,42
Suprafata zona functionala institutii publice si servicii, circulatie rutiera	1.450	30,44	1.450	30,44
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	0	0,00	0	0,00
Suprafata construita maxima	268	5,63	268	5,63
Suprafata desfasurata maxima	268		268	
Suprafata minima ocupata de spatii verzi	0	0,00	483	10,14
Suprafata ocupata de alte functiuni	0	0,00	0	0,00
Suprafata totala ocupata	4.764	100,00	4.764	100,00
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T.	<b>5,63 %</b>		<b>5,63 %</b>	
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T.	<b>0,06</b>		<b>0,06</b>	

**REGIM MAXIM DE INALTIME Parter**

**Functioni permise :**

**INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CIRCUALTIE CAROSABILA MAJORA**

**Functioni interzise : functiuni incompatibile**

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, constructii metalice, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla, sau invelitori usoare, acoperisuri de tip industrial, panta minima a invelitorii 30 grade, acoperisuri tip terasa, tamplarie lemn, PVC alb sau colorat, metal, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil betonat sau asfaltat, grassbeton, alei si trotuare pietonale pietruite, dalate, betonate sau asfaltate, imprejmuiuri conform descrierilor de mai sus ( pentru constructii existente )

H maxim la cornisa – 6,00 m fata de cota terenului amenajat

H maxim la coama – 8,00 m fata de cota 0 terenului amenajat

Numar minim parcaje publice la sol 0

Culori recomandate : culori naturale, vegetale, pamanturi, alb, ocru, brun.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



