

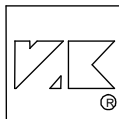
Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL “REGENERARE URBANA A ZONEI URBAN LOCATO “
Amplasament	Sfantu Gheorghe, Csaszar Balint, Fabricii, Marton Aron, Crangului “
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1582/69135/2021
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>  <b>( PUZ pentru realizare ZONA FUNCTIONALA PARCAJE, GARAJE )</b>

Director S.C. " V&K®" S.R.L.- Romania	Arh. Vivianne Gheorghiu Urbanist atestat RUR (B.C.D.E.)

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”.

5 septembrie 2022



## COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI

S.C."V&K®"S.R.L.-Romania	
Dipl.Arh. Vivianne Gheorghiu Urbanist atestat RUR (B.C.D.E.)	.....

### ARHITECTURA

Dipl.Arh. Vivianne Gheorghiu  
Dipl.Tarh. Kali Nagy Stefan  
Dipl.Arh. Mircea Gheorghiu  
Dipl.Arh. Monica Racovita

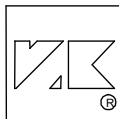
### INSTALATII

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

5 septembrie 2022



## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

Foaie de capat

Borderou de piese scrise si desenate

Dispozitii generale – aferente PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL “REGENERARE  
URBANA A ZONEI URBAN LOCATO “

Fisa de regulament nr. 1

Plansa reglementari propuse , zonificare, circulatii

Intocmit,  
Dipl.Arh. Vivianne Gheorghiu  
Urbanist atestat RUR (B.C.D.E.)

5 septembrie 2022

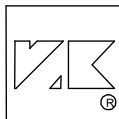


**DISPOZITII GENERALE**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“REGENERARE URBANA A ZONEI URBAN LOCATO “**

**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 a municipiului Sfantu  
Gheorghe, localitatea 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 Romaniei, 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 și 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.

Biroul de urbanism de pe langa Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe va trebui consultata in orice problema care necesita clarificari in ceea ce priveste realizarea constructiilor.

Art.1.5. Activitatea de construire in zona urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

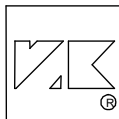
- Construirea cu prioritate pe terenuri libere sau eliberate de constructii de tip cladiri sau retele tehnico-edilitare existente
- Realizarea unor delimitari clare ale proprietatilor si stabilirea competentelor fiecarui proprietar pentru functionarea corecta in ansamblu a zonei
- Realizarea echiparii tehnico-edilitare a zonei

Art.1.6. Aspecte compozitionale si functionale

- zona functionala rezultata ( parcaje, garaje ) va trebui sa coexiste si sa functioneze fara a deranja vecinatatile.

In acest sens se impune ca, orice dezvoltare propusa prin noi constructii, sa se faca cu respectarea limitelor zonelor construibile, a procentului si coeficientului de ocupare al terenului, materialelor de constructii specifice, regimului de inaltimeetc.

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



- 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)

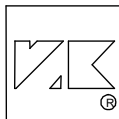
#### Art.1. 7. Recomandari privind organizarea circulatiei

- realizarea strazilor –drumurilor de incinta pe traseul si cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (prospecte de drumuri, raze de racordare etc.)

- rezolvarea celorlalte componente ale unei functionari corecte ale unei artere de circulatie ( strazi, alei de circulatie, rigole, podete, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrari de sistematizare verticala)

#### Art.1.8. Termenii continuti

Termenii continuti in Regulament sunt explicitati in Legea nr.50/91-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Ordonanța de urgență nr. 122 din 24 noiembrie 2004; Legea nr. 119 din 5 mai 2005; Legea nr. 52 din 8 martie 2006; Legea nr. 376 din 5 octombrie 2006; Legea nr. 117 din 2 mai 2007; legea nr. 101 din 9 mai 2008; Ordonanța de urgență nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanța de urgență nr. 228 din 30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanța de urgență nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanța nr. 6 din 29 ianuarie 2010 aprobată de Legea nr. 125 din 12 iulie 2012; legea nr. 133 din 18 iulie 2012; Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012; Legea nr. 81 din 5 aprilie 2013; Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013; legea nr. 187 din 24 octombrie 2012; Legea nr. 255 din 19 iulie 2013; Ordonanța de urgență nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanța de urgență nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016; Legea nr. 53 din 30 martie 2016; Legea nr. 148 din 12 iulie 2016; Legea nr. 159 din 19 iulie 2016; Hotararea Guvernului nr.525/1996 - republicata in temeiul art. II din Hotararea Guvernului nr. 855/2001, publicata in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001, cu modificarile si completarile din: Hotararea Guvernului nr. 789/1997, Hotararea Guvernului nr. 59/1999, Hotararea Guvernului nr. 960/1999 si Hotararea Guvernului nr. 855/2001; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile din: Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanța de urgență nr. 10 din 25 februarie 2009; Legea nr. 183 din 26 mai 2009; Legea nr. 242 din 23 iunie 2009; Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009; Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanța de urgență nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanța de urgență nr. 85 din 12 decembrie 2012; Legea nr. 190 din 26 iunie 2013; Legea nr. 229 din 15 iulie 2013; Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015; Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015, Glosarul de termeni economici,



juridici si tehnici in domeniul constructiilor ( Buletinul Constructiilor vol.4 Serie noua – 2012) in prezenta documentatie tehnica scrisa si desenata ( vezi “legenda” de pe piesele desenate si volumele de piese scrise).

Regulamentul este valabil in conditiile aprobarii lui o data cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe, in conditiile prevazute de Legea 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare.

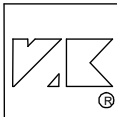
Schimbarea unor normative tehnice, aparitia unor normative tehnice noi, ca si aparitia altor acte normative pot conduce, dupa caz, la modificarea unor parti sau a intregii documentatii urbanistice.

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 Biroul de urbanism va pune la dispozitia fiecarui investitor, care a obtinut “Certificat de urbanism”, o copie din prezentele “reglementari” si plansa aferenta unitatii teritoriale de referinta din care face parte parcela pe care se intentioneaza a se construi, pentru a fi utilizata de proiectantul care va intocmi documentatia tehnica de realizarea a constructiilor .

Proiectant,  
arh.urb. Gheorghiu Vivianne  
urbanist atestat RUR (B.C.D.E.)

5 septembrie 2022



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

### **Art.1.DENUMIREA ZONEI :**

#### **ZONA FUNCTIONALA PARCAJE GARAJE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

“

(notate pe plansa de reglementari cu **“PG”**) cuprinzand:

### **Art.2. DELIMITAREA ZONEI : (vezi plansa A – 02):**

Terenul se invecineaza cu :

- la Nord –Est - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe si blocuri de locuinte
- la Nord- Vest - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe si blocuri de locuinte
- la Sud-Est - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe si blocuri de locuinte
- la Sud Vest - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe , blocuri de locuinte si locuinte proprietate privata

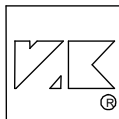
### **Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:**

- pe acest teren exista constructii provizorii de tip “garaje”.

### **Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:**

- Lotul constructibil va avea dimensiunile care sa permita realizarea constructiilor cu toate functiunile anexe pentru functiunile reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal (parcaje, garaje si functiuni complementare) .





- Poluarea aerului, solului, a apei este exclusa date fiind prevederile legislatiei specifice in vigoare
- Poate fi autorizata realizarea de alte functiuni complementare cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general
- Alei carosabile de circulatie aferente
- Spatii verzi
- Utilitati tehnico-edilitare

#### **Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ “PG”:**

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

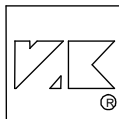
- Realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in “limita zonei de construire” (edificabil) marcata pe plansa A – 02, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :
- Prevederile Codului Civil
- Toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv terase, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in “linia de construire”.

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

- Parcela va fi construibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal, in conditiile respectarii prevederilor prezentei documentatii.
- Atunci cand, o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite, dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va respecta prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

##### **Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:**

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul parcelei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:



- procent de ocupare a terenului (POT) = 70 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 2,1

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

- constructiile noi vor avea maximum 3 (trei) nivele deasupra solului
- nu se considera "nivel" :
- spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumătate din volumul total al acestui nivel
  
- inaltimea maxima a constructiilor , la nivelul aticului, nu va depasi 12,50 m fata de cota naturala medie a terenului

#### **Art.5.5. Invelitoarea constructiilor**

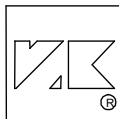
Cladirile vor avea acoperis de tip terasa circulabila .

Se recomanda :

- Invelitoare tip terasa realizata ca "acoperis verde" de tip "intens". Aceasta prevedere se justifica prin vecinatatea noilor constructii de tip "garaje" ce se realizeaza in imediata vecinatata a unor cladiri de blocuri cu multe apartamente. Pe invelitoarea de tip terasa circulabila se pot amenaja spatii de joaca, detenta, asigurandu-se toate masurile prevezute in normativele in vigoare, pentru a se asigura siguranta in exploatare.
- Invelitoare tip terasa semicirculabila pe care se pot amplasa panouri fotovoltaice. Balustradele perimetrare vor respecta normativele de "siguranta in exploatare".

#### **Art.5.6. Categoriile de materiale de constructii**

- Materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal,
- Ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile ( pereti fatade ) sunt permise:
- Tabla cutata, panouri termoizolante tristat
- Tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (sau alte, materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori, alese in armonie cu materialele folosite
- Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice , pentru placari / tencuiiri la soclu, piatra, similipiatra



- Fatadele vor avea golurile protejate pentru a exclude posibilitatea propagarii spre constructiile de locuit a zgomotelor, vibratiilor, emanarilor de gaze de esapament, a luminilor deranjante pentru functiunea de locuinte.
- Finisarea fatadelor cladirilor se va executa ca o imagine complementara, prietenoasa vecinatatii cu functiunea de locuit. Se recomanda realizarea de "fatade verzi "(plante agatatoare ) .

#### **Art. 5.7. Cladiri anexe**

- cladirile anexe tehnice ale functiunilor permise prin regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire), strict din categoria celor care deserve functiunea principal ( post trafo, centrala de ventilatie , BMS etc.)
- cladirile anexe pot fi autorizate numai o data cu / sau dupa autorizarea construirii functiunii principale
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

#### **Art.5.8. Parcaje**

- Numarul locurilor de parcare va fi dimensionat in conformitate cu prevederile Anexei nr. 1- Parcaje – Regulamentul General de Urbanism aprobat cu Hotararea De Guvern nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare. Numarul locurilor de parcare nu poate fi mai mic decat prevederile din Regulamentul General de Urbanism, dar poate fi mai mare daca investitorul functiunilor specifice necesita aceasta suplimentare.

#### **Art.5.9. Delimitari incinta**

- Delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu imprejmuiri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.

Materialele folosite la realizarea imprejmuirilor spre caile de acces vor putea fi:

- metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu metal
- beton armat
- gard viu



### **5.10. Plantatii, zone verzi**

- Zonele verzi vor respecta coeficientul de minim 10 % spatii verzi la nivelul suprafetei totale a Unitatii Teritoriale de Referinta.

### **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 Plan Urbanistic Zonal, 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.urb. Gheorghiu Vivianne  
urbanist atestat RUR (B.C.D.E.)

5 septembrie 2022