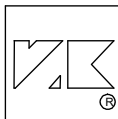


Denumirea lucrarii	MODIFICARE PUZ “ EXTINDERE SI MODERNIZARE SALON AUTO”
Amplasament	DN 12 - localitatea Chilieni, Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator PUZ	S.C.”AUTO BOGYO” S.R.L.
Proiectant general	S.C.”V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1613 / 2024
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	REGULAMENT DE URBANISM (PUZ – servicii, birouri, comert si functiuni complementare)

Director S.C. " V&K®" S.R.L.- Romania	arh. Vivianne Gheorghiu (Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C.”V&K®”S.R.L. - ROMANIA, Sfantu Gheorghe.Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului, care este protejat in concordanta cu legislatia romaneasca si internationala prin ® “marca rezervata”.

28 noiembrie 2024/ 12 martie 2025



COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI SI PROIECTANTI DE SPECIALITATE

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE URBANISM :

dipl. arh. Vivianne Gheorghiu
(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

ARHITECTURA

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

INSTALATII

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

DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Attila

2 decembrie 2024/ 12 martie 2025



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

Foaie de capat

Borderou de piese scrise si desenate

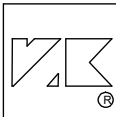
Dispozitii generale - aferente **MODIFICARE PUZ**
“ EXTINDERE SI MODERNIZARE SALON AUTO”

Fisa de regulament nr. 69 / 1 - SCB

Extras din PUZ - unitatea teritoriala de referinta nr. 69/1“SCB”

Intocmit,
arh. Monica Tataru

2 decembrie 2024/ 12 martie 2025



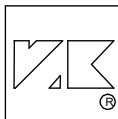
DISPOZITII GENERALE
PLAN URBANISTIC ZONAL
MODIFICARE PUZ
“ EXTINDERE SI MODERNIZARE SALON AUTO”

DN 12 - localitatea Chilieni,
Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna

**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 și alte prevederi legale.

Art.1.3. Construirea și amenajările aferente trebuie să se integreze în cadrul natural și antropic existent.

Autorizarea construirii poate fi refuzată dacă nu sunt respectate prevederile art.1

Art.1. 4. Prezentele reglementări se utilizează având la bază piesele scrise și planșele desenate componente ale acestei documentații de urbanism.

Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului de pe lângă Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe va trebui consultată în orice problemă care necesită clarificări în ceea ce privește realizarea construcțiilor.

Art.1.5. Activitatea de construire în zona urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construirea cu prioritate pe terenuri libere sau eliberate de construcții de tip clădiri sau rețele tehnico-edilitare existente
- Realizarea unor delimitări clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei
- Realizarea echipării tehnico-edilitare a zonei

Art.1.6. Aspecte compozitionale și functionale

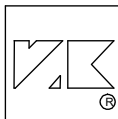
- zonele functionale rezultate (comerț, servicii, birouri, drumuri, parcaje, și alte funcțiuni complementare) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja .
În acest sens se impune ca, orice dezvoltare propusă prin noi construcții, să se facă cu respectarea limitelor zonelor construibile (edificabile), a procentului și coeficientului de ocupare al terenului, ale pantelor acoperisurilor, materialelor de construcții specifice, etc.

- menținerea spațiilor libere între construcții și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolul de perdele verzi de protecție și de ambientare, de tip urban

- dezvoltarea numai a funcțiilor preconizate la data întocmirii documentației de urbanism, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi de protecția mediului (sol, aer, apă)

Art.1. 7.Recomandări privind organizarea circulației

- modernizarea strazilor adiacente pe traseul și cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (latimi de drumuri, raze de racordare etc.)



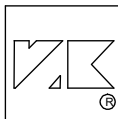
- rezolvarea celorlalte componente ale unei functionari corecte ale unei artere (strazi, alei de circulatie, drumuri de incinta, platforme, rigole, podete, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrari de sistematizare verticala)

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 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.

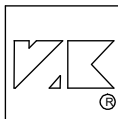


Construirea in unitatile teritoriale de referinta continute in prezentul “plan urbanistic zonal” este posibila numai in conformitate cu precizarile din prezentele “reglementari”.

Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, prin 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 .

Proiectant,
arh. Gheorghiu Vivianne
(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

2 decembrie 2024/ 12 martie 2025



FISA DE REGULAMENT NR. 69/ 1 (SCB)

Art.1.DENUMIREA ZONEI: " ZONA FUNCTIONALA SERVICII , COMERT, BIROURI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(notate pe plansa de reglementari cu "SCB")

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02)

- Vest - Drumul National DN12
- Est - Drum de exploatare
- Nord - Magazin vanzari plante si unelte de gradinarit
- Sud - Zona parcele proprietati private a unor persoane fizice si juridice
- La Nord de locatie , la cca. 45 metri exista Biserica Reformata , monument de arhitectura. Cota +/- 0.00 a constructiei este la 532,00 Sistem Stereo 70, adica la 2,50 metri comparative cu Salonul Auto existent, care are cota +/- 0.00 = 529,50

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Pe amplasament exista constructii (magazin prezentare si vanzare autoturisme, service auto) retele de apa, canalizare menajera, si alte retele tehnico-edilitare
- Pe strada adiacenta zonei DN12 exista retea de apa rece, linii electrice supraterane, linii telefonie

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

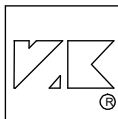
- Lot construibil de cca. 11.050,00 mp pe care se vor realiza constructii pentru servicii, comert, birouri si alte functiuni complementare

- Parcaje

- Alei carosabile de circulatie aferente

- Spatii verzi

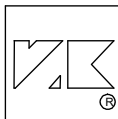
- Utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “ indicativ SCB ” :

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
- In zona cuprinsa intre constructia existenta “SALON AUTO SI SERVICE” si edificabilul propus prin prezenta documentatie urbanistica se vor amplasa doar “cladire acces controlat in incinta”(cabina portar) , imprejmuire, panouri publicitare, steaguri reclama . Este posibila prin exceptia executarea unor locuri de parcare acoperite, proiectate in consonanta cu cladirile principale acoperite inchise.
- Reglementari conform normativelor de securitate la incendiu
- Distantele reglementate sunt marcate pe plansa A-02 (de la 18,00m din axul drumului DN12- Calea Brasovului pana la 200m dinspre limita de proprietate vestica spre limita de proprietate estica; 192,50m de la limita de proprietate estica; 4,80m fata de limita de proprietate sudica pe o distanta de 130m de la limita de proprietate vestica, respectiv 7,00m pe restul de 64,70m, iar edificabilul pe partea nordica pe limita de proprietate, cu respectarea Codului Civil art. 611-art.616, 5,00m fata de linia electrica aeriana de pe amplasament)
- Alinierea cladirilor se va face paralel cu “linia de construire” pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- Nu este obligatorie pe nici o latura a “liniei de construire” 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 inscise in “linia de construire”
- 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 construibil 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, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).
- Alinierea 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

- Zona reglementata are suprafata totala de 11.050 mp.
 - Zona va putea fi subdivizata in parcele accesibile din alea carosabila de incinta, cu acordarea dreptului de servitute de tercere conform prevederilor legale.
- Toate reglementarile urbanistice aferente noilor parcele rezultate vor fi cele din prezentul regulament de urbanism.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

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

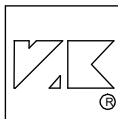
- Procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 0,8

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Constructiile noi de tip cladiri / copertine vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului
- Nu se considera "nivel" :
 - Spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- Inaltimea la atic a invelitorii nu va depasi 12,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- Cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,15 m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela, respectiv a cotei terenului amenajat in zona acceselor
- Inaltimea maxima a constructiilor si dotarilor de publicitate (totem/turn publicitar , catarge cu steaguri, alte panouri de reclama si directionare) nu vor depasi 35,00 metri inaltime.

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip terasa sau sarpanta dupa caz.
Pe acoperis se pot amplasa cupolete de lumina si evacuarea fumului, unitati de ventilatie si incalzire , mascate adecuat arhitectural etc.



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 sau alte material compozite de calitate superioara.
- Materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - Placari aluminiu , clinker, caramida de placare sau alte materiale compozite
 - Suprafete vitrate de tip “pereti cortina”
 - Tencuieli praf piatra sau zugraveli (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara)
 - Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - Elemente aparente de lemn in procent de maximum 20 %
 - Tamplaria exterioara va fi din lemn stratificat, aluminiu, PVC, lemn in diferite culori

Art. 5.7.Cladiri anexe

- Cladirile anexe tehnice au functiunile permise prin regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata fiecarei parcele dupa divizare.
- 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

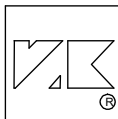
- Numarul minim de parcaje se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism.

Art.5.9.Delimitari incinta

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

- Materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :

- Metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- Zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
- Beton armat
- Gard viu
- Gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.



5.10. Plantatii, zone verzi

- Plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.

- 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

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

2 decembrie 2024/ 12 martie 2025