

**PLAN URBANISTIC ZONAL "REGENERARE URBANA A ZONEI STRAZILOR
SPORTURILOR, NARCISELOR, NUFERILOR, LILIAULUI "
PREVEDERI GENERALE**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL "REGENERARE URBANA A ZONEI STRAZILOR SPORTURILOR, NARCISELOR, NUFERILOR, LILIAULUI "
Amplasament	
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L.Sfantu Gheorghe
Data elaborarii	MAI –SEPTEMBRIE 2022

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii PLAN URBANISTIC ZONAL "REGENERARE URBANA A ZONEI STRAZILOR SPORTURILOR, NARCISELOR, NUFERILOR, LILIAULUI "

amplasat in municipiul Sfantu Gheorghe, localitatea Sfantu Gheorghe , strazile Sporturilor, Narciselor, Nuferilor, Liliacului.

Terenul este accesibil din strazile Nuferilor si Narciselor.

Terenul se afla in intravilanul localitati Sfantu Gheorghe, zona cartierului Olt.

In conformitate cu Planul Urbanistic General nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect" - Municipiul Sfantu Gheorghe, este situate in Unitatea teritoriala de referinta UTR3.

Parcelele care se reglementeaza sunt inscrise in :

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 26838, nr. cad. 26838, S=11.712m², Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35572, nr. top. 1788/9/6 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35574, nr. top. 1788/9/17 - Municipiul Sfantu Gheorghe



- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35576, nr. top. 1788/9/21 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35577, nr. top. 1788/9/23 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35579, nr. top. 1788/9/26 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35580, nr. top. 1788/9/29 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35582, nr. top. 1788/9/31 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35584, nr. top. 1788/9/34 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35589, nr. top. 1788/9/1 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35590, nr. top. 1788/9/2 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35592, nr. top. 1788/9/3 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35595, nr. top. 1788/9/4 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35596, nr. top. 1788/9/5 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35597, nr. top. 1788/9/7 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35598, nr. top. 1788/9/8 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35599, nr. top. 1788/9/9 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35600, nr. top. 1788/9/10 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35601, nr. top. 1788/9/11 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35602, nr. top. 1788/9/12 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35603, nr. top. 1788/9/13 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35604, nr. top. 1788/9/14 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35605, nr. top. 1788/9/15 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35606, nr. top. 1788/9/16 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35607, nr. top. 1788/9/18 - Municipiul Sfantu Gheorghe



- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35608, nr. top. 1788/9/19 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35609, nr. top. 1788/9/20 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35610, nr. top. 1788/9/22 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35613, nr. top. 1788/9/25 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35614, nr. top. 1788/9/27 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35615, nr. top. 1788/9/28 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35616, nr. top. 1788/9/30 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35617, nr. top. 1788/9/32 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35618, nr. top. 1788/9/33 - Municipiul Sfantu Gheorghe

Suprafata de teren care urmeaza a fi rereglementata este se invecineaza cu :

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

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 initiatorul lucrarii Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe si planurile de dezvoltare aferente.

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

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele viitoarelor constructii din aceasta zona.

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 (dimensionare
- Functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)



- 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 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, tinand cont de conditiile tipurilor de proprietati, 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
- Reglementarea Procentului de ocupare al terenului
- Reglementarea Coeficientului de utilizare al terenului
- 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:



- Plan Urbanistic General nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect" - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Ridicarea topografica a zonei
- Certificat de urbanism nr. 35 din 27.01.2022 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz de oportunitate nr. 16 din 17.12.2021 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 471 din 2021 pentru aprobarea Avizului de oportunitate nr. 16
- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (Planuri Urbanistice Zonale realizate in judetul Covasna, Brasov, Bucuresti, judetul Ilfov, Galati, Braila, Iasi, Oradea, Timisoara, Arad etc. etc.)
- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda si Germania
- Neufert- Bauentwurstlehre, 2001

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul se afla in intravilanul localitati Sfantu Gheorghe, zona cartierului Olt. In conformitate cu Planul Urbanistic General nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect" - Municipiul Sfantu Gheorghe, este situata in Unitatea teritoriala de referinta UTR3. Zona de blocuri de locuinte existente sunt construite inainte de 1990, prin urmare au fost realizate avand reglementari urbanistice faza "Detalii de sistematizare".

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul se afla in intravilanul localitatii Sfantu Gheorghe.

2. REGIMUL ECONOMIC AL INVESTITIEI

2.a. Folosinta actuala



Suprafata totala de teren pe care urmeaza a se realiza noul obiectiv de investitii, este proprietatea initiatorului prezentului demers, Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, dupa cum urmeaza:

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 26838, nr. cad. 26838, S=11.712m², Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35572, nr. top. 1788/9/6 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35574, nr. top. 1788/9/17 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35576, nr. top. 1788/9/21 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35577, nr. top. 1788/9/23 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35579, nr. top. 1788/9/26 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35580, nr. top. 1788/9/29 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35582, nr. top. 1788/9/31 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35584, nr. top. 1788/9/34 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35589, nr. top. 1788/9/1 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35590, nr. top. 1788/9/2 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35592, nr. top. 1788/9/3 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35595, nr. top. 1788/9/4 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35596, nr. top. 1788/9/5 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35597, nr. top. 1788/9/7 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35598, nr. top. 1788/9/8 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35599, nr. top. 1788/9/9 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35600, nr. top. 1788/9/10 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35601, nr. top. 1788/9/11 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35602, nr. top. 1788/9/12 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35603, nr. top. 1788/9/13 - Municipiul Sfantu Gheorghe



- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35604, nr. top. 1788/9/14 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35605, nr. top. 1788/9/15 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35606, nr. top. 1788/9/16 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35607, nr. top. 1788/9/18 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35608, nr. top. 1788/9/19 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35609, nr. top. 1788/9/20 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35610, nr. top. 1788/9/22 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35613, nr. top. 1788/9/25 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35614, nr. top. 1788/9/27 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35615, nr. top. 1788/9/28 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35616, nr. top. 1788/9/30 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35617, nr. top. 1788/9/32 - Municipiul Sfantu Gheorghe
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 35618, nr. top. 1788/9/33 - Municipiul Sfantu Gheorghe

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia propusa avand categoria de folosinta "curti-constructii".

Pe acest teren exista constructii provizorii de tip "garaje". .

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.2.1. Aspecte generale

Zona studiata se afla pe terasa raului Olt , fiind o zona plata , de tip " campie".

Zona se afla la altitudinea medie de 518-520 m, deasupra nivelului Marii Negre.

Terenul studiat in prezentul Plan Urbanistic Zonal se afla Bazinul Hidrografic al Raului Olt, pe cursul Raului Olt, la cca. 100,00 m de acesta.

Pozitionarea terenului pe orizontala si verticala fata de Raul Olt este:

- albia Raului Olt este la cota de +515,00m.



- in aceasta zona a Raului Olt au fost facute lucrari de indiguire, respectiv de protectie a vecinatatilor, in partea de est a terenului fiind digul Raului Olt ce are o cota de +523,00m deasupra nivelului Marii Negre.
- cota terenului ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla la cca +518,00m - +520,00m, adica cu +3,00m - +5,00m deasupra cotei albiei Raului Olt, iar fata de digul de protectie la +5,00m - +3,00m.
- avand in vedere datele statistice existente privind cresterea nivelului apelor Raului Olt, consideram ca prin diferenta de +3,00m - +5,00m, dintre terenul studiat si albia Raului Olt si prezenta digului de protectie, nu exista riscuri deosebite pentru viitoarele constructii ce vor fi amplasate pe terenul studiat.

2.2.2. Analiza geotehnica

Zona se prezinta ca o suprafata cu o panta domoala orientata in directia sud. Teritoriul analizat face parte din Depresiunea Trei Scaune. Din punct de vedere geologic, depresiunea este umpluta cu depozite levantin-cuaternare, formate din pietrisuri cu nisipuri argiloase fine si straturi de carbune peste care se dispun nisipuri si pietrisuri de natura fluvio-torentiala.

Zona se afla din punct de vedere seismic, in zona "D".

Adancimea de inghet se afla la -1,10 m.

2.4. Circulatia

Zona este deservita de strazile Sporturilor, Narciselor, Nuferilor si Liliacului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata se afla situata adiacent functiunii de locuite, zona de cladiri P=\$ cu apartamente.

Pe terenul identificat mai sus, care face obiectul documentatiei urbanistice, exista constructii provizorii de tip "garaje".

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele:

- Zona studiata, in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe se afla in intravilan.
- Categoria de folosinta a terenurilor studiat este actualmente una din parcele "curti constructii".
- Terenul pe care se intocmeste prezentul Plan Urbanistic Zonal este terenuri proprietate privata a initiatorului prezentei documentatii de urbanism Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe.



2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa .

2.6.2. Canalizare menajera si pluviala

In zona studiata exista retele de canalizare menajera sau pluviala.

2.6.3 .Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista retea de alimentare cu energie electrica.

2.6.4. Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de gaz metan.

2.6.5. Telefonizare

In zona studiata exista retele de telefonie.

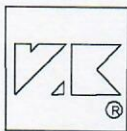
2.8. Probleme de mediu

Zona studiata este amplasata in zona de constructii de tip "locuinte colective", prin urmare nu exista incompatibilitati ale functiunilor propuse cu situatia existenta in situ, dar se va acorda o atentie deosebita in a fi respectate normele de sanatate publica si normativele de prevenire si protective a incendiilor.

2.8. Optiuni ale populatiei

Pe parcursul initierii, elaborarii si aprobarii Planului Urbansitic Zonal se fac toate procedurile de informare si consultare a populatiei conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, ce se aplica prin Regulamentul Local de consultare si informare a populatiei aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cat si a celorlaltor legi ce reglementeaza consultarea populatiei.

In cadrul prezentului proiect nu au fost semnalate obiectiuni ale populatiei.



In Planul Urbanistic Zonal s-a tinut cont de informatiile si punctele de vedere ale institutiilor publice abilitate, de la care s-au solicitat avizele stipulate in Certificatul de Urbansim.

2.9. Necesitati si optiuni

Conform Temei de proiectare intocmite de proiectant impreuna cu initiatorul lucrarii, rezulta cu pertinenza oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal. Problematika cresterii gradului de motorizare, a lipsei acute de locuri de parcare si garare a autovehiculelor, sunt argumente pertinente pentru a se initia solutionarea problematicii.

In baza Temei de proiectare si a prevederilor cuprinse in Regulamentele de urbanism, au rezultat urmatoarele determinante "repere" de dezvoltare a zonei:

- Se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare functionala, edificabil, zone de restrictie, etc.)
- Se va asigura numarul locurilor de parcare conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat cu Hotararea nr. 525/96, respectiv a cerintelor specifice de tema a investitiilor concrete propuse, pentru autovehicule.
- Se va asigura necesarul de spatii verzi , conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism nr. 525/96, pentru asigurarea de zone verzi de protectie dupa caz, aliniament si ambientare.
- Se vor delimita terenurile aflate in proprietate private sau publica, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat in domeniul public si invers.
- Se va modifica Procentul de ocupare al terenului actual , POT = 8,16 %
- Se va modifica Coeficientul de utilizare al terenului actual CUT = 0,8
- Se va stabili regimul maxim inaltime
- Se va modifica regulamentul ce corespunde Unitatii teritoriale de referinta UTR 3, coform Planului Urbanistic General nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect" - Municipiul Sfantu Gheorghe. Proiectul de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic general al Municipiului Sfantu gheorghe ", proiect nr. 1333/2008, in curs de intocmire de catre firma S.C."V&K" S.R.L. Sfantu Gheorghe.
- Se vor stabili principalele materiale de constructii care se vor utiliza
- Se vor permite functiuni complementare numai in masura in care acestea nu afecteaza zona functionala dominanta a zonei studiate si a zonelor invecinate



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



- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara unitara, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort de tip urban zonei



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezentul proiect s-au realizat urmatoarele studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Documentatie topografica
-
- Studiu / Referat geotehnic

In urma acestor documentatii nu s-au identificat probleme ce ar putea periclita realizarea investitiilor din zona studiata.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Terenul se afla in intravilanul localitati Sfantu Gheorghe, zona cartierului Olt.
In conformitate cu Planul Urbanistic General nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect" - Municipiul Sfantu Gheorghe, este situate in Unitatea teritoriala de referinta UTR3.
Zona de blocuri de locuinte existente sunt construite inainte de 1990, prin urmare au fost realizate avand reglementari urbanistice faza "Detalii de sistematizare".

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata se afla intr-o zona cu constructii de tip "locuinte colective", astfel nu se pune problema valorificarii cadrului natural.

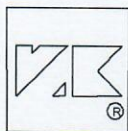
Prin propunerile prezentei documentatii de urbansim, se va avea in vedere realizarea unui procent optim de spatii verzi, conform legislatiei in vigoare.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Caile de circulatie

Reteaua de circulatie a zonei studiate s-a proiectat tinand cont de:

- Existenta acceselor in incinta formata de blocurile de locuinte P+4
- Situatiia topografica a terenului



- Asigurarea unui acces lesnicios si avand in vedere siguranta circulatiei in zona noua reglementata

Pentru strazile ce delimiteaza zona studiata se prezinta in documentatia urbanistica, profilele aferente fiecarui drum.

S-au avut in vedere legislatia si normativele in vigoare, dupa cum urmeaza :

- Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobata cu Legea nr. 82/1997,
- Ordinul nr. 827/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Norma din 1999 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Ordonanta nr. 79/2001 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Legea nr. 413/2002 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Legea nr. 47/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Hotararea nr. 540/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Ordonanta nr. 21/2005 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Legea nr. 10/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997,
- Ordonanta nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, si a tuturor modificarilor ulterioare,
- 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. 1294/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 1295/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 1296/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 49/1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- Decizia nr. 898/2010 Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010 cu toate reactualizarile ulterioare
- Ordinul nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind conditiile de proiectare si amplasare a constructiilor, instalatiilor si a mijloacelor de publicitate in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, in tuneluri rutiere, precum si amenajarea cailor de acces la drumurile publice, cu toate actualizarile si modificarile ulterioare.

Zona aferenta zonei reglementate cuprinde:

- Profilul stradal "P1-P1" – strada de categoria IV-a – deservire locala, profil transversal P1-p1, cu o banda de circulatie (Str. Sporturilor)



- Profilul stradal "P2-P2" – strada de categoria a IV-a , deservire locala, profil transversal P2-P2, cu 2 benzi de circulatie (Str. Nuferilor)
- Profilul stradal P3-P3 – strada de categoria a IV-a, deservire locala, cu o banda de circulatie
- Profilul stradal P4-P4 – strada de deservire locala, cu 2 benzi de circulatie

Accesul propus se va realiza din strazile Nuferilor si/sau Narciselor .

Numarul locurilor de parcare se va stabili la realizarea concreta a investitiilor, cu respectarea prevederilor din H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism.

3.4.2. Sistematizare verticala

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal, planul cadastral si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan.

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 ape meteorice.

Solutiile vor tine cont de punctele de vedere ale autoritatilor locale de specialitate in domeniu.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Elemente de tema

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

- Precizarile de la pct. 2.9. din prezenta documentatie
- Avizul de oportunitate emis de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe
- Informatii de la detinatorii de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare

3.5.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

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

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ, respectiv zonei Unitatii Teritoriale de Referinta "UTR PG " pentru functiunea zona functionala " parcaje, garaje" si alte functiuni complementare



- Sistematizarea incintei propuse, avand in vedere functiunea ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunii cu drum de acces, de incinta, spatii de parcare/garare.
- Stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil, normele de sanatate publica, normativele de prevenire si protectie la incendii si legislatia specifica in domeniu.
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului sau invers.
- 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 local de urbanism" aferent PUZ.
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

Pentru realizarea premiselor mentionate mai sus , coroborate cu datele Temei de proiectare, se propune realizarea unei zone functionale, dupa cum urmeaza:

• **ZONA FUNCTIONALA UTR 3/A " PG"**

(notata pe plansa de reglementari cu "PG") cuprinzand:

- **Lot constructibil de la 7.087 mp**, pentru realizarea de constructii de parcaje, garaje si functiuni complementare , inclusive Spatii tehnice de deservire a functiunii de baza, etc.
- **Parcaje/garaje** in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, Anexa nr. 5
- **Alei carosabile si pietonale de incinta**
- **Spatii verzi** de agrementare a zonei
- **Rețele tehnico-edilitare aferente**

3.5.4. Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime a cladirilor propuse va fi de maxim P + 2



3.5.6. Regimul de aliniere a constructiilor

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

- Normativele din domeniul de sanatate publica (Ordinul nr. 119/2014, emis de Ministerul Sanatatii
- Legislatia si normativele de protectie impotriva incendiilor :
- Prevederile Legii nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor,
- Normele generale de protectie impotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007
- HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea si autorizarea de securitate la incendiu si protectie civila
- Ordinul nr. 187/2010 – Dispozitie generala privind apararea impotriva incendiilor la spatii comerciale
- Normativ de siguranta la foc a constructiilor Indicativ P118-99, P118/2-2013 cu modificarile conform Ordin nr. 6026/2018, P118-3/2015 cu modificarile conform Ordin nr. 6025/2018
- Regimul de inaltime al constructiilor a constructiilor invecinate, correlate cu regimul maxim de inaltime a constructiilor proiectate
- Distanțe adecvate, de buna vecinatate fata de vecinatati
- Zone de protectie
- 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.**

3.5.7. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial in scris pe plansa “Reglementari, zonificarea teritoriului, circulatii” ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului CUT si procentul de ocupare al terenului POT, indici la nivel de Unitate Teritoriala de Referinta.

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 al zonei se prezinta astfel :

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	26.705,0 0	-	26.705,0 0	-
Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z.	7.087,00	-	7.087,00	-
Suprafata zona locuinte colective si functiuni complementare	-	-		
Suprafata zona functionala parcaje, garaje si functiuni complementare	-	-	7.087,00	100 %
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta			3.543,50	50 %
Suprafata minima spatii verzi	-	-	708,70	10 %
Suprafata construita maxima	578,00	8,16 %	2.334,80	40 %
Suprafata desfasurata maxima	578,00	-	8.504,40	-
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim	-	8,16 %	-	40 %
Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. maxim	-	0,8	-	1,2

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece se va asigura prin prelungirea retelei de apa potabila existent.

Necesarul de apa necesara :

- Q med zi pentru consum tehnologic = 25 mc/zi
- Se adauga apa necesara pentru necesarul de apa pentru refacerea rezervei intangibile incendiu. Instalatiile de stingere a incendiilor, hidranti exteriori si hidranti interiori , dupa caz.



- Dotarea instalatii de combatere a incendiului se realizeaza conform normativului P118/2-2013 pentru proiectarea, executarea si exploatarea instalatiilor de stingere a incendiilor. Solutia de stingere a unui posibil incendiu din pentru investitiile concrete care se vro realiza, se va stabili in baza unui Scenariu de siguranta la foc, intocmit prin grija beneficiarului si a proiectantilor de specialitate.

3.6.2. Canalizarea

Canalizare menajera se va face prin racordul constructiilor la conducta de canalizare menajera existent.

Apa reziduala rezultata din procesul tehnologic, dupa caz, se va trece prin separatoare de nisip si produse petroliere.

Toate apele menajere vor indeplini conditiile de calitate conform NTPA 001-2002.

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice din zona studiata se vor colecta in sistem separativ.

Apele de pe acoperisuri conventional curate se vor dirija spre sistemul de canalizare pluviala a zonei.

. Apele de platformele exterioare, alei/drumuri de incinta se vor trece prin separatoare de nisip si uleiuri petroliere si deversate in reseaua de canalizare ape meteorice existent.

Toate apele pluviale vor indeplini conditiile de calitate conform NTPA 001-2002.

3.6.4. Alimentare cu caldura

Energia termica (apa calda menajera si incalzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri , VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica) sau centrale termice pe gaz metan , dupa caz.

3.6.5. 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.



3.6.6. 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 si izolare termica corespunzatoare pentru economie de combustibil
- Apele pluviale vor fi colectate in regim separativ (acoperisuri, respectiv drumuri si platforme) si epurate pentru indeplinirea indicatorilor NTPA-001-2002
- Se vor amenaja spatii verzi de aliniament si ambientare.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt:

- zona aferenta strazilor adiacente si de acces a zonei reglementate.

3.8.2. Circulatia terenurilor

3.9.2. Tipul de proprietate a terenului

Terenul reglementat urbanistic prin prezenta documentatie urbanistica este proprietate privata .

Totodata se impune :

- Bornarea efectiva a proprietatilor si a intravilanului construibil extins, avand in vedere prezentul Plan Urbanistic Zonal
- Executarea lucrarilor cadastrale prin specialisti topografi si specialisti in operare in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.



4. CONCLUZII

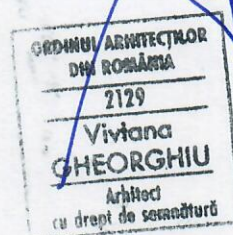
Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal", care se utilizeaza corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate.

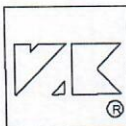
Intocmit,

PROIECTANT GENERAL
SC "V&K®" SRL

Arh. Gheorghiu Vivianne
Urbanist Atestat Rur (B.C.D.E.)

25 august 2022





Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL "REGENERARE URBANA A ZONEI STRAZILOR SPORTURILOR, NARCISELOR, NUFERILOR, LILIACULUI "
Amplasament	Sfantu Gheorghe, Strazile Sporturilor, Narciselor, Nuferilor, Liliacului "
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1581/69136/2021
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	REGULAMENT DE URBANISM (PUZ pentru realizare ZONA FUNCTIONALA PARCAJE, GARAJE)

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".

26 august 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

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

26 august 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 STRAZILOR SPORTURILOR, NARCISELOR, NUFERILOR, LILIACULUI “

Fisa de regulament nr. 1

Plansa reglementari propuse , zonificare, circulatii

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

26 august 2022





DISPOZITII GENERALE
PLAN URBANISTIC ZONAL
“REGENERARE URBANA A ZONEI STRAZILOR
SPORTURILOR, NARCISELOR, NUFERILOR, LILIAULUI “

**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 Sfântu Gheorghe, localitatea Sfântu 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 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)

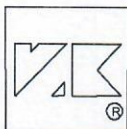
Art.1. 7. Recomandari privind organizarea circulatiei

- 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



construcțiilor (Buletinul Construcțiilor 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".

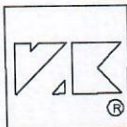
Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , prin Biroul de urbanism va pune la dispozitia fiecarui investitor, care a obtinut "Certificat de urbanism", o copie din prezentele "reglementari" si plansa aferenta unitatii teritoriale de referinta din care face parte parcela pe care se intentioneaza a se construi, 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.)

26 august 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 - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe si blocuri de locuinte
- la Vest - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe si blocuri de locuinte
- la Sud - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe si blocuri de locuinte
- la Est - teren proprietate a Municipiului Sfantu Gheorghe si blocuri de locuinte

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

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

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- Lotul construibil 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 urmatorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT)	= 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT)	= 1,2



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 jumatate 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

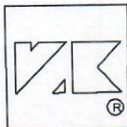
Cladirile vor avea acoperis de tip terasa circulabila .

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 perimetrale 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 trisat
- 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.)

26 august 2022/ 5 septembrie 2022

