

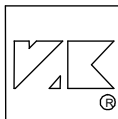
Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL "PANORAMA DN 13 E"
Amplasament	DN 13E – km 18, Municipiul Sfantu Gheorghe - Comuna Valcele, Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE SI PRIMARIA COMUNEI VALCELE
Initiator PUZ	"SITREB" S.A.
Proiectant general	S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1603/2023
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (PUZ – functiune servicii, cazare, alimentatie publica si functiuni complementare)

Director S.C. " V&K®" S.R.L.-Romania	arh. Vivianne Gheorghiu Urbanist 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".

30 octombrie 2023



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

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

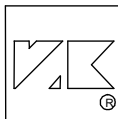
INSTALATII

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

DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Attila

30 octombrie 2023



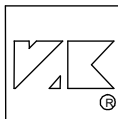
BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- Foaie de capat
- Borderou de piese scrise si desenate
- Dispozitii generale - aferente PLAN URBANISTIC ZONAL "PANORAMA DN 13 E"
- Fisa de regulament nr. 1- UTR 78 /1 (SCA) - "ZONA FUNCTIONALA SERVICII, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", cuprins in TRUP G, conform "Reactualizare Plan Urbanistic general al Municipiului Sfantu Gheorghe"
- Fisa de regulament nr. 2- UTR 1 /2 (SCA) - "ZONA FUNCTIONALA SERVICII, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", cuprins in TRUP A, conform "PUG Valcele "
- Extras din P.U.Z. – A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii", scara 1:500

Intocmit,

arh.Vivianne Gheorghiu
Urbanist atestat Registrul Urbanistilor din Romania, B,C, D, E

30 octombrie 2023



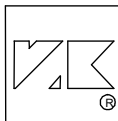
DISPOZITII GENERALE

PLAN URBANISTIC ZONAL "PANORAMA DN 13 E"

1. PRESCRIPTII SI PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI CUPRINSE IN PLANUL URBANISTIC ZONAL

Art.1. Prezentul regulament este intocmit pentru a fi create conditiile de amenajare coerenta si de calitate a teritoriului a municipiului Sfantu Gheorghe, localitatea Sfantu Gheorghe si a comunei Valcele, localitatea Valcele.

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



Art.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 aliniatului 1.

Art.4. Prezentul regulament se utilizeaza prin fisele de regulament ce fac parte integranta din prezenta documentatie si prin plansele desenate componente ale acestei documentatii de urbanism.

Birourile de urbanism de pe langa primaria Municipiului Sfântu Gheorghe si Primaria Comunei Valcele va trebui consultata in orice problema care necesita clarificari in ceea ce priveste realizarea constructiilor.

Art. 5. Activitatea de construire in zona urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

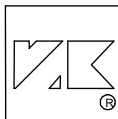
- Construirea cu prioritate pe terenuri libere
- Realizarea unor delimitari clare ale proprietatilor si stabilirea competentelor fiecarui proprietar pentru functionarea corecta in ansamblu a zonei
- Realizarea echiparii tehnico-edilitare a zonei

Art.6. Aspecte compozitionale si functionale

- Zonele functionale rezultate (servicii, cazare, alimentatie publica si functiuni complementare) vor trebui sa coexiste si sa functioneze fara a se deranja intre ele si cu vecinatatile.
In acest sens se impune ca orice dezvoltare propusa prin noi constructii sa se faca cu respectarea limitelor zonelor constructibile (edificabilului), a procentului si coeficientului de ocupare al terenului, ale pantelor acoperisurilor, materialelor de constructii specifice, etc.
- Mentinerea spatiilor libere intre constructii si amenajarea unor zone verzi, care sa serveasca rolul de perdele verzi de protectie si de ambientare
- Dezvoltarea numai a functiunilor preconizate azi, ca functiuni ce pot sa coexiste intr-o vecinatate nederanjanta si in parametri optimi de protectia mediului (sol,aer,apa)

Art.7. Recomandari privind organizarea circulatiei

- Modernizarea strazilor de incinta, alei carosabile si alei pietonale pe traseul si cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (latimi de drumuri, raze de racordare etc.)
- Rezolvarea celorlalte componente ale unei functionari corecte ale unei artere (accese, alei de circulatie de incinta, rigole, podete, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrari de sistematizare verticala)

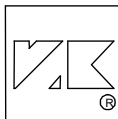


Art.8. Prezentul regulament este valabil pentru unitatea teritoriala de referinta UTR 78/1 "SCA" si UTR nr. 1/2 "SCA" din prezenta documentatie.

Fac parte integranta din Regulament:

- Plansa A – 02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii" - scara 1: 500
- Fisa de regulament nr. 1- **UTR 78 /1 (SCA) - "ZONA FUNCTIONALA SERVICII, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", cuprins in TRUP G, conform "Reactualizare Plan Urbanistic general al Municipiului Sfantu Gheorghe"**
- Fisa de regulament nr. 2- **UTR 1 /2 (SCA) - "ZONA FUNCTIONALA SERVICII, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", cuprins in TRUP A, conform "PUG Valcele"**

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 odata cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local al Comunei Turia, in conditiile prevazute de lege.

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 intregului "Regulament".

Construirea in unitatea teritoriala de referinta continuta in prezentul "Plan urbanistic zonal" este posibila numai in conformitate cu "regulile" din prezentul Regulament.

Primaria Comunei Turia, prin Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului va pune la dispozitia fiecarui investitor, care a obtinut "Certificat de urbanism", o copie din Fisa 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
Urbanist atestat Registrul Urbanistilor din Romania, B,C, D, E

30 octombrie 2023



FISA DE REGULAMENT NR. 1- UTR 78 /1 (SCA) -
“ZONA FUNCTIONALA SERVICII, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”,
cuprins in TRUP G, conform “Reactualizare Plan Urbanistic general al Municipiului
Sfantu Gheorghe”

Art.1. DENUMIREA ZONEI:

**ZONA FUNCTIONALA ZONA FUNCTIONALA SERVICII, CAZARE,
ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

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

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

- Nord – Proprietari persoane fizice
- Vest – Proprietari persoane fizice
- Sud – Drumul National DN 13 E
- Est – Proprietari persoane fizice

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Pe amplasament exista constructii de tip cladiri (hotel, spatii de agrement, spatii de recreere, alimentatie publica, cladiri anexe tehnice, drumuri, parcare)

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- Lot construibil de cca. 14.000,00 mp pe care se vor realiza cladiri cu functiuni de spatii cazare hoteliera, alimentatie publica, comert, servicii, birouri, agrement , inclusiv orice functiuni complementare (post transformare, centrale termice, centrale de ventilatie, turn publicitar, imprejmui, alei carosabile si pietonale etc.)

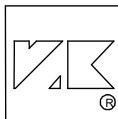
- Poluarea aerului, solului, a apei este exclusa date fiind prevederile legislatiei specifice in vigoare

- Poate fi autorizata realizarea de alte functiuni complementare (echipamente, servicii, etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

- Parcaje acoperite si descoperite

- Alei carosabile de circulatie aferente

- Zona Circulatii pietonale/ ocazional carosabile



- Spatii verzi

- Utilitati tehnico-edilitare

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

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
 - distantele specificate pe Plansa A-02 – Reglementari propuse, zonificare, circulatii
- Nu este obligatorie pe nici o latura a “liniei de construire - edificabil ” din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, in sensul in care cladirile pot fi retrase paralel partial sau total
- Toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv terase acoperite, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in “linia de construire”.
- Panourile de reclama, totem publicitar nu sunt obligatoriu a se inscrie in limita edificabilului.
- Spatiul dintre limitele parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca limita parcelei
- Aliniamentul constructiilor proiectate, va respecta distantele de siguranta impuse de Normativul P118/99, prin corelarea gradului de rezistenta la foc a cladirilor existente, respectiv a cladirilor propuse, in asa fel incat nici unul dintre proprietarii parcelelor vecine sa nu fie dezavantajat de amplasarea noilor investitii. In cazul in care pe parcela vecina celei pe care se proiecteaza o cladire noua nu exista actualmente nici o constructie, distanta la care se va amplasa prima cladire, va asigura vecinatatii conditii de siguranta care asigura “capacitatea globala a constructiei sau a compartimentului de incendiu de a raspunde la actiunea unui incendiu standard, indiferent de destinatia sau functiunea acesteia”. (pct 1.2.25. P118/99) .

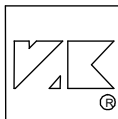
Art.5.2. Suprafata parcelei

- Atunci cand, o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite, dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

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) | = 40 % |
| - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) | = 2,2 |



Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Constructiile noi vor avea maximum $S(D) + P + 3 + M$ sau ER 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 totemului publicitar sau a steagurilor de reclama pot avea maxim 25,00 m cota amenajata medie a terenului.

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Cladirile vor avea acoperis de tip terasa sau sarpanta (panta $17^\circ - 80^\circ$)

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- Materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton armat, metal, lemn dupa caz
- Ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - Tencuieli praf piatra sau zugraveli (sau alte materiale de aspect similar si calitate superioara) alese in armonie cu materialele folosite
 - Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - Placaje de lemn sau alte material durabile cu aspect similar
 - Matraile invelitoare in cazul adoptarii solutiei cu sarpanta va fi tigla ceramica sau de beton
 - Tamplaria exterioara va fi din aluminiu, lemn , PVC dupa caz in culoare naturala sau diferite culori .
 - Pereti cortina

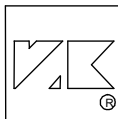
Art. 5.7. Cladiri anexe

- Cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- 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 sau garaje care trebuie asigurat:

- Parcaje in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare – Regulamentul general de urbanism.
- La suprafetele de mai sus se adauga locurile de parcare necesare vehiculelor proprii



In cazul realizarii unor functiuni complementare, numarul minim de locuri de parcare va tine cont de prevederea specifica conform Hotararii Guvernului nr. 525/1995 cu modificarile si completările ulterioare, daca cerintele investitorului sau evolutia indicelui de motorizare nu solicita altceva.

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 :
 - lemn
 - 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

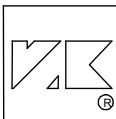
- Plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre drumul national DN 13 E.
- Amenajarile de spatii verzi vor tratate ca amenajari peisajere in consonanta cu peisajul inconjurator.

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 P.U.Z., 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
Urbanist atestat Registrul Urbanistilor din Romania, B,C, D, E



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

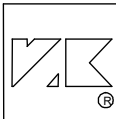
"V & K" srl ROMÂNIA

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



30 octombrie 2023



FISA DE REGULAMENT NR. 2- UTR 1 /2 (SCA) -
“ZONA FUNCTIONALA SERVICII, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”,
cuprins in TRUP A, conform “PUG Valcele “

Art.1. DENUMIREA ZONEI:

**ZONA FUNCTIONALA ZONA FUNCTIONALA SERVICII, CAZARE,
ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

(notate pe planşa de reglementari cu “SCA”) cuprinzand:

Art.2. DELIMITAREA ZONEI: (vezi planşa A – 02):

- Nord – Proprietari persoane fizice
- Vest – Proprietari persoane fizice
- Sud – Drumul National DN 13 E
- Est – Proprietari persoane fizice

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Pe amplasament nu exista constructii de tip cladiri

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- Lot construibil de cca. 2.000,00 mp pe care se vor realiza cladiri cu functiuni de spatii cazare hoteliera, alimentatie publica, comert, servicii, birouri, agrement , inclusiv orice functiuni complementare (post transformare, centrale termice, centrale de ventilatie, turn publicitar, imprejuriri, alei carosabile si pietonale etc.)

- Poluarea aerului, solului, a apei este exclusa date fiind prevederile legislatiei specifice in vigoare

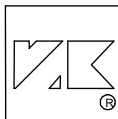
- Poate fi autorizata realizarea de alte functiuni complementare (echipamente, servicii, etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

- Parcaje acoperite si descoperite

- Alei carosabile de circulatie aferente

- Zona Circulatii pietonale/ ocazional carosabile

- Spatii verzi



- Utilitati tehnico-edilitare

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

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
 - distantele specificate pe Plansa A-02 – Reglementari propuse, zonificare, circulatii
- Nu este obligatorie pe nici o latura a “liniei de construire - edificabil ” din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, in sensul in care cladirile pot fi retrase paralel partial sau total
- Toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv terase acoperite, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in “linia de construire”.
- Panourile de reclama, totem publicitar nu sunt obligatoriu a se inscrie in limita edificabilului.
- Spatiul dintre limitele parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca limita parcelei
- Aliniamentul constructiilor proiectate, va respecta distantele de siguranta impuse de Normativul P118/99, prin corelarea gradului de rezistenta la foc a cladirilor existente, respectiv a cladirilor propuse, in asa fel incat nici unul dintre proprietarii parcelelor vecine sa nu fie dezavantajat de amplasarea noilor investitii. In cazul in care pe parcela vecina celei pe care se proiecteaza o cladire noua nu exista actualmente nici o constructie, distanta la care se va amplasa prima cladire, va asigura vecinatatii conditii de siguranta care asigura “capacitatea globala a constructiei sau a compartimentului de incendiu de a raspunde la actiunea unui incendiu standard, indiferent de destinatia sau functiunea acesteia”. (pct 1.2.25. P118/99) .

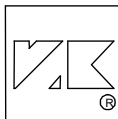
Art.5.2. Suprafata parcelei

- Atunci cand, o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite, dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

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) = 30 %
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 2,0



Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Constructiile noi vor avea maximum $S(D) + P + 3 + M$ sau ER 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 totemului publicitar sau a steagurilor de reclama pot avea maxim 25,00 m cota amenajata medie a terenului.

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Cladirile vor avea acoperis de tip terasa sau sarpanta (panta $17^\circ - 80^\circ$)

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- Materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton armat, metal, lemn dupa caz
- Ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - Tencuieli praf piatra sau zugraveli (sau alte materiale de aspect similar si calitate superioara) alese in armonie cu materialele folosite
 - Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - Placaje de lemn sau alte material durabile cu aspect similar
 - Matraile invelitoare in cazul adoptarii solutiei cu sarpanta va fi tigla ceramica sau de beton
 - Tamplaria exterioara va fi din aluminiu, lemn , PVC dupa caz in culoare naturala sau diferite culori .
 - Pereti cortina

Art. 5.7. Cladiri anexe

- Cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- 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 sau garaje care trebuie asigurat:

- Parcaje in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare – Regulamentul general de urbanism.
- La suprafetele de mai sus se adauga locurile de parcare necesare vehiculelor proprii



In cazul realizarii unor functiuni complementare, numarul minim de locuri de parcare va tine cont de prevederea specifica conform Hotararii Guvernului nr. 525/1995 cu modificarile si completarile ulterioare, daca cerintele investitorului sau evolutia indicelui de motorizare nu solicita altceva.

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 :
 - lemn
 - 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 drumul national DN 13 E.
- Amenajarile de spatii verzi vor tratate ca amenajari peisajere in consonanta cu peisajul inconjurator.

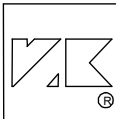
Art.6. UTILITATI

- 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 P.U.Z., 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

Urbanist atestat Registrul Urbanistilor din Romania, B,C, D, E



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



30 octombrie 2023