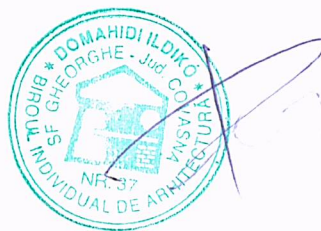




Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

PROIECT NR.5/2026

- **Denumirea lucrării:** Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu – Detalierea condițiilor de construire pe parcela din CF 41945
- **Amplasament:** Sf. Gheorghe, str. Gernald Antal f.n.
- **Initiator:** Ugron Szabolcs și Benedek Etelka
- **Proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A.nr.37
- **Faza:** PUD



Sf. Gheorghe
aprilie 2026

CUPRINS

- **Piese scrise:**

- Foaie de capăt
- Cuprins
- Certificat de urbanism
- Avize
- Memoriu justificativ
- Studiu geotehnic
- Studiu insorire
- Documentatie topografica
- Extras carte funciara

- **Piese desenate:**

- Plan de încadrare în zona 00
- Plan de încadrare în PUZ aprobat
- Plan topografic
- Situație existentă 02
- Reglementări urbanistice 03
- Reglementări edilitare 04
- Proprietate asupra terenurilor și obiective de utilitate publică 05
- Fotografii situația existentă
- Desfasurare stradala propusa 06

Întocmit

arh. Domahidi Ildiko



MEMORIU JUSTIFICATIV

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

- **Denumirea proiectului:** Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu – Detalierea conditiilor de construire pe parcela din CF 41945
- **Amplasament:** Sf.Gheorghe, str.Gernald Antal f.n.
- **Initiator:** Ugron Szabolcs si Benedek Etelka
- **Proiectant:** Domahidi Ildiko-B.I.A.
- **Nr.Proiect:** 5/2026
- **Data elaborarii :** aprilie 2026

1.2.Obiectul lucrarii:

Necesitatea intocmirii Planului Urbanistic de Detaliu in cauza a rezultat din urmatoarele considerente:

- terenul studiat este cuprins in Planul Urbanistic Zonal – Zona de locuinte aprobat prin HCL nr.494/2024-UTR 7/1(L)
- Beneficiarii doresc sa modifice limita edificabilului pentru o asezare mai favorabila a locuintei fata de vecinatatii, din punct de vedere al relatiei cu punctele cardinale, adica a insoririi spatiilor de locuit
- deoarece nu se schimba indici urbanistici si reglementari de baza, s-a optat pentru executarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru parcela initiatorilor din CF nr.41945, optiune enuntata prin Certificatul de Urbanism nr.21 din 28.01.2026, eliberat de Mun.Sf.Gheorghe

1.3.Surse de documentare:

- Documentatia topografica – pusa la dispozitie de catre initiatori

- Studiu geotehnic -pusa la dispozitie de catre initiatori
- Extras din PUZ aprobat cu HCL 494/2024

2.Incadrare in zona:

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate:

- Prescriptiile si reglementarile principale si caracteristice ale PUZ-ului aprobat- pentru Zona de locuinte- UTR 7/1(L) sunt prezentate în Fisa de regulament nr.7/1 – anexat
- Din acesta extragere doar reglementarile referitoare la amplasarea constructiilor in interiorul parcelei, care se doresc a fi modificate cu prezentul PUD, si anume:
 - limita zonei de construire(edificabil)marcata pe plansa A-02 din PUZ; distante de respectat:
 - prevederile Codului Civil
 - minim 5,00m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente, conform reprezentarii de pe plansa A-02 “Reglementari propuse, zonificare, circulatii”
 - cel putin 2,00m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin(stanga sau dreapta), conform reprezentarii de pe plansa A-02“Reglementari propuse, zonificare, circulatii”, cu respectarea prevederilor Codului Civil
 - maximum 3,00 m distante dintre cladiri si limita din spate a parcelei
 - fata de limitele laterale sau posterioare dintre loturile vecine se pot amplasa constructii la mai putin de 2,00m respectiv 3,00m cu conditia respectarii prevederile Codului Civil si cu obtinerea

acordului proprietarului vecin in scris, document ce va fi legalizat la notar

- se vor respecta reglementarile normativelor de securitate la incendiu
- Alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire"- edificabil pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- Toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscrise in "limita de construire"- edificabil
- Spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat ca zone terasate, trepte , plantatii , alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- Anexele vor fi amplasate in zona din spatele loturilor construibile, cu exceptia garajelor, pentru a nu afecta negativ imaginea de ansamblu a zonei. In cazul amplasarii garajelor inspre strada de acces, acestea se vor integra in arhitectura cladirilor principale si a imprejmuirii

2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

- Studii elaborate pentru parcela studiata:
 - ridicarea topografica a imobilului proprietate a initiatorilor.
 - studiul geotehnic al parcelei studiate
 - elaborarea proiectului locuintei, și amenajarea incintei in faza precontractuala care se doreste a fi amplasata pe parcela studiata
 - case de locuit vecine documentate prin masuratori si fotografii pentru desfasurare stradala

3.Situatia existenta

Terenul studiat se afla in partea de miloc al „PUZ- Ciucului-Gradina” care a fost modificat cu PUZ aprobat cu HCL nr.494/2024

- Pentru 2 parcele alaturate ale beneficiarilor- nr.cad. 41944 si 41945 – s-a emis CU nr.351/2025 pentru “informare- conditii de construire”
- Parcela in discutie este intabulat in CF nr. 41945-Sf.Gheorghe, sub nr.cad.41945, cu S = 748mp, cu folosinta arabil in intravilan si cu drept de servitute de trecere asupra drumului particular dinCF nr.41946, str. Gernald Antal
- Terenul este imprejmuit pe baza AC nr.155/2022 si liber de constructii si se afla la intersectia strazilor Veszprem si Gernald Antal

$$POT = 0,0\% \quad CUT = 0,0$$

- vecinatati:
 - la nord:drum privat: strada Veszprem
 - la est:drum privat: strada Gernald Antal
 - la sud:curti-constructii din CF nr.42553
 - la vest:curti-constructii din CF nr.41944-proprietari: initiatorii lucrarii
- caracterul zonei tesut urban tip oraş gradina, parcele aproximativ egale inguste si lungi, cu constructii de locuinte mici P- max. P+2+M si cladiri anexa,pe loturi independente,cu aspect arhitectural în principiu traditional ,cu strazi in curs de modernizare
- tipul de proprietate:proprietate privata a initiatorilor Ugron Szabolcs si sotia Benedek Etelka
- terenul are o panta nesemnificativa, fiind aproape plata
- concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:
 - nu sunt conditii de alunecare
 - $P_{ef} < P_{conv} = 250\text{KPa}$

- se propune sistem de fundare direct si continuu pe sub intreaga lungime a zidurilor,sau fundatii izolate sub stalpi
- adancimea de inghet:-1,10m
- categoria geotehnica: 2,cu risc geotehnic moderat
- accidente de teren: nu este cazul
- parametrii seismici:zona seismica : cu $a_g = 0,20g$; $T_c = 1,0s$
- fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda
- Analiza fondului construit existent: pe parcela nu exista constructii
- Echipare edilitara existenta:imobilul are bransamente tehnico edilitare la retelele publice din str. Veszprem: energie electrica,apa potabila , canalizare. Conducta de gaz existent in strada Veszprem

4.Reglementari

4.1.Tema program formulat de beneficiar prevede construirea unei case de locuit unifamiliala, cu regim de inaltime parter și amenajarea incintei cu urmatoarele caracteristici principale:

- functiune: locuinta unifamiliala
- dimensiuni maxime in plan: 20,56 x 11,36m(cu terasa)
- regim de inaltime: parter+ subsol partial
- h max.streasina/coama: 4,11m/7,41m
- suprafete: $A_c = 211mp$ $A_d = 242mp$
- structura si materiale: structuri si materiale durabile si traditionale(caramida, beton, beton armat, lemn, piatra, etc. cu hidroizolatie si termoizolatie pentru un confort ridicat, cu acoperis sarpanta, materiale de finisaj traditionale cu calitate ridicata, culori naturale, pastelate

4.2.Functiunea,amplasarea

- Casa de locuit cu regim de inaltime subsol partial +parter,cu planimetrie dreptunghi, alungit pe directia est-vest va cuprinde urmatoarele functiuni: (hol intrare, camera de zi+ sufragerie, bucatarie, camara, 2 bai, 3 dormitoare, terasa- la parter, pivniță -la subsol)
- Amplasarea casei de locuit constructiilor va tine cont atat de insorirea necesara prin orientarea corecta fata de punctele cardinale,cat si de distantele impuse de Codul Civil si siguranta in exploatare,si se va inscrie în limitele construibile(edificabil) propuse prin PUD-ul de fata:
 - min.2m de la aliniamentul strazii Veszprem(5m PUZ aprobat)
 - min. 5m de la aliniamentul strazii Gernald Antal(neschimbat)
 - min. 2m de la vecinatatea nord-vestica: imobil proprietate a initiatorilor(neschimbat)
 - min.3m de la vecinatatea sud-vestica cu construcția amplasata la 60cm fata de limita de proprietate(cauza efectiva a modificarilor propuse prin PUD-ul de fata)

4.3. Capacitate,suprafete

- Suprafata terenului = 748mp
- Suprafata construita totala = 211mp
- Suprafata desfasurata totala = 242mp
- Suprafata pavata:carosabil 2 parcare = 86mp
- Suprafata zone verzi amenajate = 427mp
- Suprafata pietonala = 24mp

4.4. Rezolvarea circulatiei

Racordarea la drumul public (deocamdată particulara)si circulatia in incinta se conformeaza reglementarilor PUZ-ului aprobat,si anume:

- parcela are acces direct la drumul privat:str.Gernald Antal, prin 2 porti: poarta mica si mare

- accesul satisface regulile minimale de acces al pompierilor, masinilor de salvare, evacuare a gunoiului etc.
- se vor asigura 2 locuri de parcare in curtea din fata

4.5. Principii compositionale, aspect exterior al constructiilor

- Constructia parter va fi amplasat pe un teren plat, inaltime soclu minim 75cm pentru eventuale sistematizari verticale cauzate de modernizarea strazii. Soclurile vor fi finisate cu materiale hidrozistente
- Se folosesc materiale si sisteme constructive durabile traditionale: caramida, lemn, beton, beton armat+ structura metalica, sarpanta de lemn cu invelitoare traditionale , cu finisaje traditionale, culori naturale deschise
- Aspectul exterior al constructiei propuse va armoniza cu cele existente. Prin modernismul elegant si mai ales functional (si economic) se incadreaza in mediul natural si construit din zona
- Imprejmuirea stradala existenta, autorizata
- Imprejmuirea spre vecini va fi de max. 1,80m inaltime si va armoniza cu imprejmuirile din zona

4.6. Dezvoltarea spatiilor verzi

Toate spatiile libere ramase neconstruite vor fi amenajate cu spatii verzi de tip gazon decorativ, flori, plantatii de arbori si arbusti.

4.7. Sistematizare verticala

Prin lucrarile minimale de miscare a pamantului, inclinatia suprafetelor pavate si zonele verzi din jur se va asigura scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara acumulari.

4.8. Alinierea , inaltimea constructiilor

- Inaltimea maxima la streasina : 4,11m, la coama: 7,41m- de la cota amenajata a terenului

4.9.Indici urbanistici propusi:

POT = 28% CUT = 0,32

POT maxim permis = 35% CUT max. permis = 1,44

4.10.Asigurarea utilitatilor

- Alimentarea cu apa potabila si canalizarea menajera: bransament existent la sistemul centralizat din str.Veszprem
- Alimentare cu energie electrica :bransament existent la reseaua stradala str.Veszprem
- Nu exista bransament la reseaua stradala de gaze naturale
- Agentul termic va fi asigurat de CT proprie pe baza de gaz sau si din surse alternative
- Telecomunicatii:racord la reseaua stradala

4.11.Bilant teritorial comparativ

Total zona studiata(parcela beneficiar)=748mp

Denumire zona	Suprafata (mp)		%	
	existent	propus	existent	propus
1. Curti, constructii in intravilan	748	748	100	100
2. Suprafata construita	0	211	0	28
3. Suprafata pavata: circulatii carosabile,parcari	0	86	0	12
4. Pietonale, terase	0	24	0	3
5. Suprafete verzi	0	427	0	57
Total zonă studiată:	748	748	100	100

5.Concluzii

5.1. Concluziile principale ale analizei situatiei existente:

- existenta PUZ-ului aprobat cu HCL nr.494/2024,UTR 7/1(L),care reglementeaza zona

- incadrarea zonei studiate in subzona UTR 7/1(L) ,ale carei reglementari in mare parte corespund temei de proiectare formulate de initiator,referitor la construirea unei locuinte pe adresa str.Gernald Antal f.n.

5.2. Reglementarile impuse de PUD -ul de fata:

- nu se schimba reglementarile de baza ale PUZ-ului: functiunea zonei, regim de inaltime, alinierea, indici urbanistici , etc.
- PUD-ul de fata reglementeaza doar amplasarea constructiei in raport cu vecinatati: respectarea distantelor, a dimensiunilor pe orizontala si verticala pentru o insorire adecvata, prin schimbarea limitelor edificabilului

5.3.Punctul de vedere al elaboratorului

Ca elaborator al prezentului PUD consider importanta necesitatii elaborarii acestuia pentru a demonstra ca locuinta noua proiectata se incadreaza in mediul natural si construit al zonei, sub toate aspectele

Întocmit

arh. Domahidi Ildiko



PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

După aprobarea fazei PUD, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea fazei PUD aprobate. Lucrările de construcții și instalații vor fi executate în baza autorizației de construire. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate în conformitate cu reglementările tehnice. În cadrul etapei de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintelui de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții. Pentru punerea în funcțiune vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare.

Toate costurile legate de realizarea investiției (rețele edilitare, ș.a.) vor fi suportate de investitor. Pentru realizarea obiectivelor se propune eșalonarea în timp a lucrărilor.

PLAN DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin
PUD- Detalierea condițiilor de construire pe parcela din CF nr.41945 Sfântu Gheorghe, str. Gernald Antal f.n.
initiatori: Ugron Szabolcs, Benedek Etelka

nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI OBIECTIVE PRIVATE. OPERAȚIUNI CADASTRALE	DENUMIRE INVESTIȚII	IMPLEMENTARE INVESTIȚII Responsabil finanțare
1	Finalizarea documentației de urbanism PUD prin aprobarea ei cu Hotărârea Consiliului Local al mun. Sf. Gheorghe	Proiectant, Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe	Proprietarii imobilului
2	Obținerea certificatului de urbanism pentru construcții	Documentații înaintate direcției de urbanism a Municipiului Sfântu Gheorghe	Proprietarii imobilului
3	Obținerea autorizației de construire	Documentații înaintate direcției de urbanism a Municipiului Sfântu Gheorghe	Proprietarii imobilului
4	Realizare construcții	Construcții, amenajări teren, spații verzi, împrejmuiri	Proprietarii imobilului

Initiator PUD

Ugron Szabolcs

Intocmit,

arh. Domahidi Ildiko

