



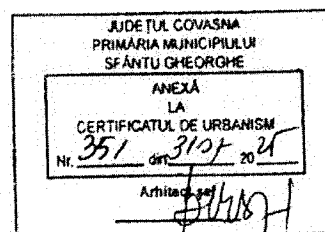
SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE ȘI PRODUCȚIE
"V & K" SRL ROMÂNIA
520009-Stântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 și 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



FISA DE REGULAMENT NR. 7/1

Art.1. DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR NR. 7/1 (L)



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

- la nord –strada Veszprem
- la sud – strada Campului
- la vest – UTR 7
- la est – UTR 8/1

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament exista cladiri
- pe strazile adiacente zonei exista retele tehnico-edilitare

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 300,0 mp la 1200,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexe lor gospodaresti

Locuintele vor fi de tipul :

- locuinte izolate sau cuplate cu 1-2 apartamente (maxim 2 cladiri principale pe o parcela)

- anexe gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

- si functiuni complementare (echipamente, servicii, comert, alimentatie publica de mica anvergura, productie artizanală etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

- functiunile , altele decat cea de locuit cu anexe gospodaresti, nu vor depasi 25% din aria totala a cladirii de locuit



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE ȘI PRODUCȚIE
"V & K" SRL ROMÂNIA
520008, Sfântu-Gheorghe, Str. Krons: Csoma Sándor Nr. 24
tel & fax 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 și 0040 722 395512, email: office@vkar.ro



- parcaje
- alei carosabile de circulație aferente
- spații verzi
- utilități tehnico-edilitare

Art.4.2. UTILIZARI INTERZISE

Se interzice realizarea de orice alte funcțiuni decât cele precizate la articolul 4.1, care nu sunt complementare funcțional, estetic, al protecției mediului cu funcțiunile de bază (locuințe, locuințe cu funcțiuni complementare, dotări de cartier, anexe, drumuri, parcaje).

Se interzice realizarea de construcții cu funcțiuni de industrie/producție, depozitare en-gros.

Este interzisă utilizarea terenurilor libere de construcții pentru funcțiuni cu caracter provizoriu cum ar fi: depozitare și manipulare materiale de construcții sau alte materiale depozitate în stive, pe spații deschise, acoperite-deschise sau închise de tip soproane.

Sunt interzise orice lucrări de terasamente și amenajări exterioare/sistematizare verticală a terenurilor care să afecteze spațiile publice și parcelele vecine.

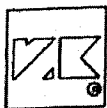
Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ "L" :

Art.5.1. Regimul de aliniere a construcțiilor

- Realizarea construcțiilor noi se va face cu încadrarea în "limita zonei de construire" (edificabil) marcată pe planșa A-02 - Reglementari, cu respectarea strictă a distanțelor față de vecinătăți:

- prevederile Codului Civil
- minimum 5,00 m față de limita interioară a trotuarului străzii adiacente, conform reprezentării de pe planșa A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulații"
- cel puțin 2,00 m față de limita cea mai apropiată față de vecin (stanga sau dreapta), conform reprezentării de pe planșa A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulații", cu respectarea prevederilor Codului Civil
- minimum 3,00 m distanță dintre clădire și limita din spate a parcelei
- față de limitele laterale sau posterioare dintre loturile vecine se pot amplasa construcții la mai puțin de 2,00m respectiv 3,00m cu condiția respectării





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE ȘI PRODUCȚIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 și 0040 722 385512. email: office@vksrl.ro



prevederilor Codului Civil și cu obținerea acordului proprietarului vecin în scris, document ce va fi legalizat la notar

- Se vor respecta reglementări normativelor de securitate la incendiu
- Distanțele reglementate sunt marcate pe planșa A-02 "Reglementări propuse, zonificare, circulații", ca distanțe minime
- Alinierea clădirilor se va face paralel cu "linia de construire" - edificabil pe o lungime de minim o treime din lungimea clădirii
- Toate elementele constructive ale clădirilor, inclusiv balcoane, scări, planuri înclinate, copertine, etc. trebuie să fie înscrise în "linia de construire" - edificabil
- Spațiul dintre aliniamentul parcelei și fațadele clădirilor poate fi amenajat ca zone terasate, trepte, plantatii, alte amenajări exterioare fără ca acestea, inclusiv împrejurirea să depășească aliniamentul parcelei
- În măsura în care un proprietar deține mai multe loturi construibile și dorește alipirea acestora, prin prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transferă la lotul alipit (distanțe față de vecini, distanțe față de stradă, amplasare funcțiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). La fel se procedează și în cazul dezmembrării unui lot constructibil mai mare în mai multe loturi construibile mai mici, cu condiția ca acestea să aibă acces din drumurile existente sau propuse prin prezentul plan urbanistic zonal.

Art.5.2. Dimensiunea și suprafața parcelei

Pentru a fi constructibilă direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic - Zonal o parcelă nouă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- lățime minimă 12,00m locuințe izolate sau cuplate, iar suprafața să fie de minimum 200,0mp, cu regulile de construire din această documentație
- Atunci când o clădire nouă se alătură unei clădiri deja construite după aprobarea Regulamentului, soluția tehnică de rezistență și stabilitate va fi întocmită și verificată de către expert autorizat în conformitate cu prevederile legislative și normative în vigoare, astfel încât să nu se afecteze stabilitatea clădirii existente.



Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea construcțiilor noi se va face prin înscrierea la nivelul incintei proprii în următorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 35 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,44 %

Art.5.4. Regimul de înălțime a clădirilor:

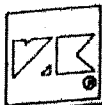
- construcțiile noi vor avea regim de înălțime maxim P+1+M sau P+2+M
- nu se considera "nivel":
 - spațiile de tip "demisol", cu condiția ca volumul de deasupra terenului să fie cel mult jumătate din volumul total al acestui nivel
- înălțimea la streșina a acoperisului nu va depăși 9,0 m față de cota naturală medie a terenului
- înălțimea la coama a acoperisului clădirilor va fi de maximum 12,00 m față de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a clădirilor va fi cu cel puțin 0,50m deasupra cotei axului străzii din care se accede parcela

Art.5.5. Învelitoarea construcțiilor

- corpul principal a construcțiilor noi va avea direcția dominantă a coamei acoperisului orientată paralel cu axul străzii din care este accesibilă parcela, sau după caz perpendiculară pe această direcție, având în vedere dispoziția loturilor, probleme de înșorire și de caracter al arhitecturii din zonă (conform reprezentării de pe planșa A-02 "Reglementări propuse, zonificare, circulații")
- panta învelitorii va fi cuprinsă între 17° și 60°
- materialul pentru învelitoare va fi țigla profilată sau solzi de culoare roșie sau alte materiale noi cu aspect identic sau tablă cutată de calitate (cu excepția tablei zincate) de culoare roșie, maron închis în diferite nuanțe
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel puțin 1,5 m de la pазia învelitorii. Înălțimea lucarnelor nu va depăși coama principală a acoperisului

Art.5.6. Categoriile de materiale de construcții

- materialele de construcții folosite vor fi cele de tip "durabil": cărămidă, beton, beton armat, metal, precum și material lemnos în procent maxim de 30 %



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE ȘI PRODUCȚIE
"V & K" s.r.l. ROMÂNIA
520009-Sîrbu-Gheorghe, Str. Koros Csoma Sándor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 și 0040 722 385512, email: office@vkar1.ro

IFU-CERT
ISO 9001

- ca materiale pentru suprafețele exterioare vizibile sunt permise:
- tencuieli praf piatră albă sau zugrăveli albe (sau alte materiale de aspect similar și calitate superioară) sau alte culori alese în armonie cu materialele folosite
- placaje cărămidă aparentă sau alte materiale specifice pentru placări la soclu, piatră, simlipiatră
- elemente aparente de lemn în procent de maximum 30 %
- tamplăria exterioară va fi din lemn, aluminiu sau PVC în culoare naturală sau diferite culori

Art. 5.7. Clădiri anexe

- clădirile anexe au funcțiunile permise prin Regulament și sunt amplasate în edificabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fără a depăși 25% din suprafața acesteia
- materialele de construcție alese vor fi conforme normelor de rezistență, de protecție contra incendiilor și de igienă. Forma și materialele se vor înscrie în imaginea de ansamblu a clădirilor de pe parcelă.
- construirea clădirilor anexe se va autoriza doar împreună cu construirea clădirilor de locuit sau pentru servicii sau ulterior. Anexele vor fi amplasate în zona din spate a loturilor construite, cu excepția garajelor, pentru a nu afecta negativ imaginea de ansamblu a zonei. În cazul amplasării garajelor înspre stradă de acces, acestea se vor integra în arhitectura clădirilor principale și a împrejurimii.

Art. 5.8. Parcaje

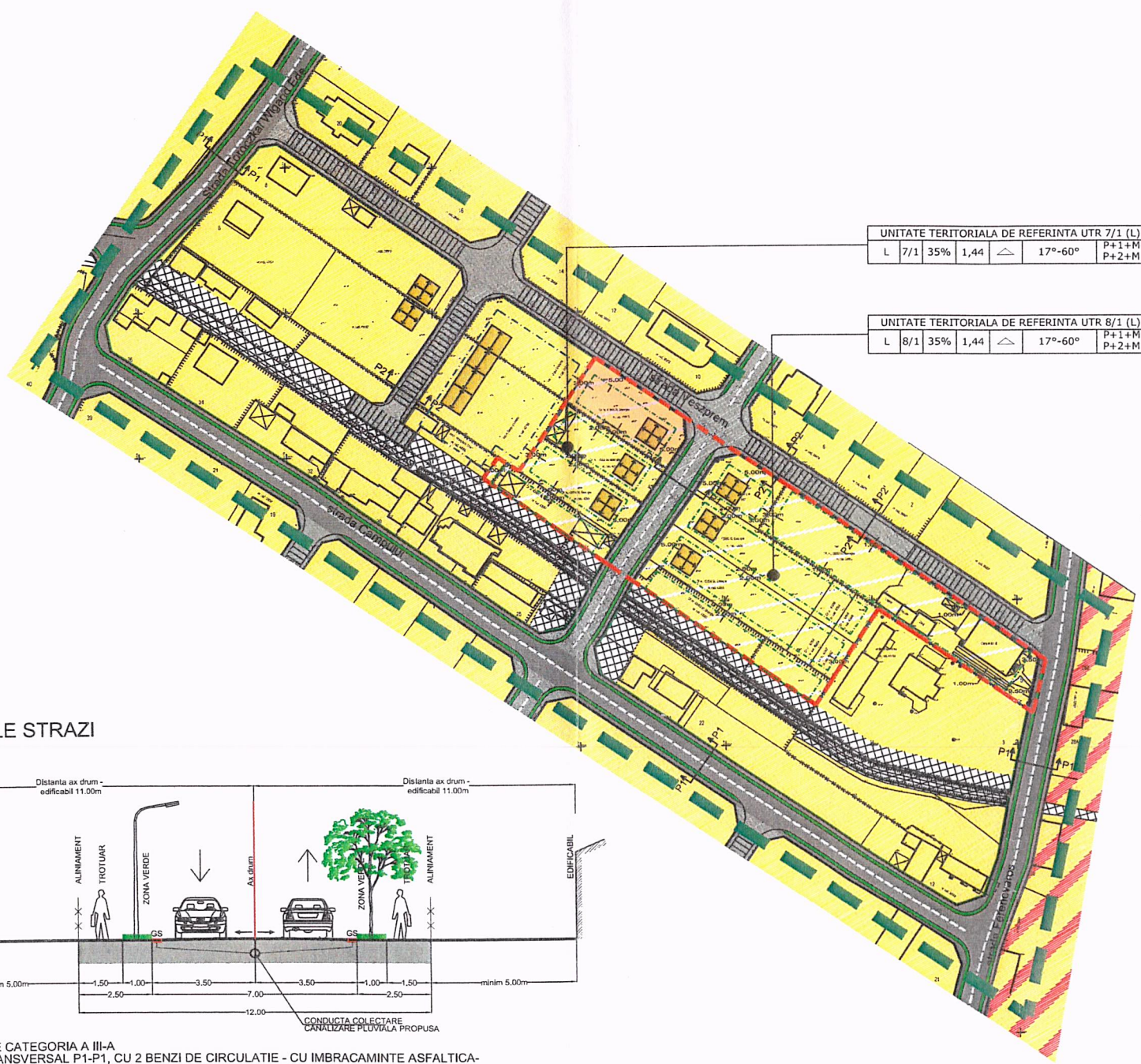
- numărul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri în cazul unei locuințe unifamiliale și de 3 locuri în cazul unei locuințe cu 2 apartamente pe o parcelă

Art. 5.9. Delimitări incintă

- delimitarea spațiilor spre calea publice se va face cu garduri care să nu depășească o înălțime de 1,80 m de la cota terenului natural.
- materialele folosite la garduri spre calea de acces vor putea fi:
- lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- zidărie de cărămidă sau piatră la soclu, în combinație cu lemn sau metal
- beton armat
- gard viu

P.U.Z. "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA-UTR NR. 8"

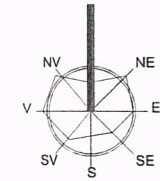
Reglementari propuse



UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 7/1 (L)						
L	7/1	35%	1,44	△	17°-60°	P+1+M+P+2+M

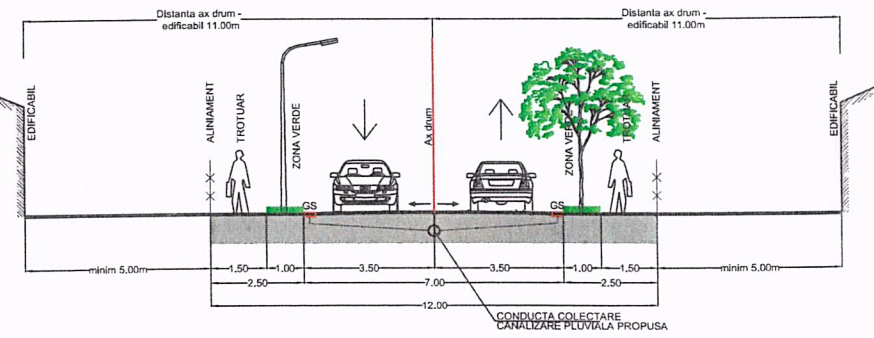
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 8/1 (L)						
L	8/1	35%	1,44	△	17°-60°	P+1+M+P+2+M

BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPOS					
	Situatia existenta		Situatia propusa		
	mp	%	mp	%	
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	49.490,00	-	49.490,00	-	-
Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z.	8.496,00	-	8.496,00	-	-
Suprafata de teren aferenta cal de comunicatie rutiera	1.303,00	-	760,00	-	-
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA 7/1 L:	2.418,00	100	2.418,00	100	-
- EXISTENT: zona functionala locuinte si functiuni complementare					
- PROPOS: zona functionala locuinte si functiuni complementare					
Suprafata construita maxima	1.450,80	60	846,30	35	-
Suprafata desfasurata maxima	2.901,60	-	3.481,92	-	-
Suprafata minima spatii verzi	483,60	20	725,40	30	-
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	483,60	20	846,30	35	-
Procent de ocupare a terenului P.O.T. maxim	-	60	-	35	-
Coefficient de ocupare a terenului C.U.T. maxim	-	1,2	-	1,44	-
Regim de inaltime - maxim	P+1+M sau P+2+M	-	P+1+M sau P+2+M	-	-
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA 8/1 L:	4.775,00	100	5.318,00	100	-
- EXISTENT: zona functionala locuinte si functiuni complementare					
- PROPOS: zona functionala locuinte si functiuni complementare					
Suprafata construita maxima	2.865,00	60	1.861,30	35	-
Suprafata desfasurata maxima	5.730,00	-	7.657,92	-	-
Suprafata minima spatii verzi	955,00	20	1.595,40	30	-
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	955,00	20	1.861,30	35	-
Procent de ocupare a terenului P.O.T. maxim	-	60	-	35	-
Coefficient de ocupare a terenului C.U.T. maxim	-	1,2	-	1,44	-
Regim de inaltime - maxim	P+1+M sau P+2+M	-	P+1+M sau P+2+M	-	-

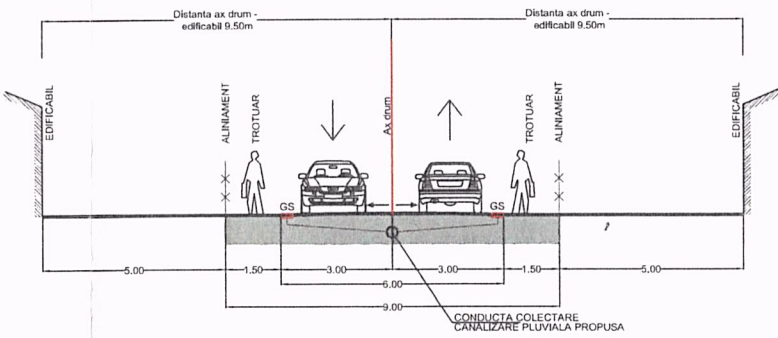


- LEGENDA**
- Limita zona studiata
 - Limita aferenta P.U.Z. - limita proprietatii initiatorilor
 - Limita cadastrale parcelle existente
 - Limita unitatii teritoriale de referinta UTR conform P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de S.C. "V&K" S.R.L. si aprobat cu H.C.L. 79/2000
 - Limita unitatii teritoriale de referinta UTR propusa
 - Limita edificabil, limita zonei de construire conform P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de S.C. "V&K" S.R.L. si aprobat cu H.C.L. 79/2000
 - Limita edificabil, limita zonei de construire propusa
 - Strazi existente, propuse pentru modernizare - cu imbracaminte asfaltica - conform P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de S.C. "V&K" S.R.L. si aprobat cu H.C.L. 79/2000
 - Strazi propuse - cu imbracaminte asfaltica - conform P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de S.C. "V&K" S.R.L. si aprobat cu H.C.L. 79/2000
 - Strazi propuse - alei cu calupuri - conform P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de S.C. "V&K" S.R.L. si aprobat cu H.C.L. 79/2000
 - Construcii existente
 - Construcii propuse pentru desfiintare - conform P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de S.C. "V&K" S.R.L. si aprobat cu H.C.L. 79/2000
 - Zona cu restrictie de construire - CONFORM EVIDENTELOR OCPI COVASNA FARA ACTE - pana la elaborarea Plan Urbanistic de Detaliu - conform P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de S.C. "V&K" S.R.L. si aprobat cu H.C.L. 79/2000
 - Zona functionala de locuinte conform P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de S.C. "V&K" S.R.L. si aprobat cu H.C.L. 79/2000
 - Zona functionala de locuinte si functiuni complementare (comert, artizanat, prestari servicii) conform P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de S.C. "V&K" S.R.L. si aprobat cu H.C.L. 79/2000
 - Zona functionala locuinte si functiuni complementare conform P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de S.C. "V&K" S.R.L. si aprobat cu H.C.L. 79/2000, propusa a fi reglementata prin prezentul P.U.Z.
 - Contur indicativ al constructiilor propuse
 - Directia principala a coamei acoperisului
 - Zona functionala locuinte si functiuni complementare
 - Indicativ reglemente de urbanism
 - Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)
 - Coefficient de ocupare a terenului (C.U.T.)
 - Invelitoare de tip sarpanita
 - Panta invelitori sarpanita sau terasa
 - Numar de nivele

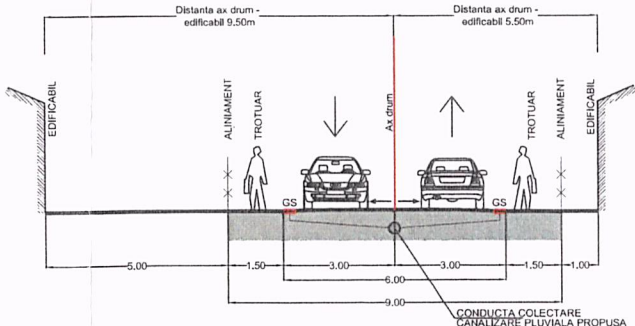
PROFILE STRAZI



STRADA DE CATEGORIA A III-A
PROFIL TRANSVERSAL P1-P1, CU 2 BENZI DE CIRCULATIE - CU IMBRACAMINTE ASFALTICA-
CONFORM P.U.Z. "CIUCULUI GRADINA", PR. NR. 1156/1999, PROIECTANT S.C. "V&K" S.R.L.
APROBAT CU HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 79 DIN 2000



STRADA DE CATEGORIA A IV-A DE DESERVIRE LOCALA, ALEE CU CALUPURI
PROFIL TRANSVERSAL P2-P2, CU 2 BENZI DE CIRCULATIE CONFORM
P.U.Z. "CIUCULUI GRADINA", PR. NR. 1156/1999, PROIECTANT S.C. "V&K" S.R.L.
APROBAT CU HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 79 DIN 2000



STRADA DE CATEGORIA A IV-A DE DESERVIRE LOCALA, ALEE CU CALUPURI
PROFIL TRANSVERSAL P2-P2, CU 2 BENZI DE CIRCULATIE

	SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L.		BENEFICIAR :		PROIECT NR.:
	530009 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA, STR. KOTZES COSOVA SANDOR NR.24, TEL.-FAX: +40267352303, +40267408577, Email: office@v&k.ro J14/763/1992		PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE		1604/2023
	NOME		INITIATOR :		FAZA:
	SEMANTURA		FLECKHAMMER OTTO-OSCAR SI ALTI		P.U.Z.
SEF DE PROIECT	ARL. VIVIANE GHEORGHIU	SCARA: 1:1000	TITLU PROIECT:		
PROIECTAT	ARL. VIVIANE GHEORGHIU	DATA:	P.U.Z. "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCIULUI GRADINA - UTR NR. 8"		
DESEINAT	ARL. MONICA RACOVITA	MARTI 2024	Adresa: str. Vasezgaru-municipiul Sfantu Gheorghe		
			TITLU PLANSA:		PLANSA NR.:
			REGLEMENTARI PROPUSI, ZONIFICARE, CIRCULATII		A-02
DREPTURILE DE AUTOT APARTIN S.C."V&K" S.R.L.-ROMANIA, DOCUMENTUL NU POATE FI COPIAT, REPRODUS SAU ACCESAT "V&K" PROTEJAT PRIN "MARCA INREGISTRATA"					