SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Denumirea lucrarii	**PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUINTE, DOTARI SI SERVICII JOKAI MOR VEST"**
Amplasament	Acces prin Str. Budai Jozsef din Strada Jokai Mor, Localitatea Sfantu Gheorghe, Municipiul Sfantu Gheorghe , Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori PUZ:	ASOCIATIA ERDELY I HIT GYULEKEZETE, S.C. "CROWN INTERNATIONAL PROPERTIES" S.R.L. SZARVADI-TEGLAS LORAND
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE
Nr.contract	1619/2024
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE - PLAN URBANISTIC ZONAL **REGULAMENT DE URBANISM**
Director S.C."V&K®"S.R.L.-Romania	Dipl. arh. urbanist Vivianne Gheorghiu

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".

26 august 2025 / *25 noiembrie 2025/15 iunie 2026*

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

Foaie de capat

Borderou de piese scrise si desenate

Dispozitii generale - aferente **PLAN URBANISTIC ZONAL**
"LOCUINTE, DOTARI SI SERVICII JOKAI MOR VEST"
municipiul Sfantu Gheorghe

Fisa de regulament nr. 1
Extras din PUZ - Unitatea teritoriala de referinta nr. 3/1" ZF11-ZLJD"

Fisa de regulament nr. 2
Extras din PUZ - Unitatea teritoriala de referinta nr. 3/2" ZF11- ZLCD"

Fisa de regulament nr. 3
Extras din PUZ - Unitatea teritoriala de referinta nr. 3/3" ZF08 - ZM"

Fisa de regulament nr. 4
Extras din PUZ - Unitatea teritoriala de referinta nr.3 /4" ZF14-ZSV"

Intocmit,

Dipl. arh. urbanist Vivianne Gheorghiu

26 august 2025/ *25 noiembrie 2025/15 iunie 2026*

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vivianna Irma Maria Iulia M.
GHEORGHIU
arhitect
BCDE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2129
Viviana
GHEORGHIU
Arhitect
cu drept de semnătură

SC MIXTĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE ȘI PRODUCȚIE
V&K
SRL
SF GHEORGHE

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

DISPOZITII GENERALE

PLANUL URBANISTIC ZONAL "LOCUINTE, DOTARI SI SERVICII JOKAI MOR VEST" MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE LOCALITATEA SFANTU GHEORGHE, JUDETUL COVASNA

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

1.1. Prezentul regulament este intocmit pentru a fi create conditiile de amenajare coerenta si de calitate a teritoriului administrativ al Municipiului Sfantu Gheorghe.

Art.1.2. Prezentul regulament defineste drepturile si obligatiile in domeniul urbanismului, arhitecturii, executarii constructiilor in sensul legislatiei specifice in domeniu (Legea nr.50/91-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Ordonanţa de urgenţă 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; Ordonanţa de urgenţă nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanţa de urgenţă nr. 228 din 30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanţa de urgenţă nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanţa 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; Ordonanţa de urgenţă nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanţa de urgenţă nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanţa de urgenţă 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: Ordonanţa nr. 69 din 13 august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanţa nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanţa nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanţa de urgenţă 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; Ordonanţa de urgenţă nr. 7 din 2 februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanţa de urgenţă nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanţa de urgenţă 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 2015si alte prevederi legale , Ordin 562 din 20 octombrie 2003 actualizat – pentru aprobarea Reglementarii Tehnice "Metodologie de elaborare si continutul cadru al dicumentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"

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.
Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Primaria Municipiului Sfantu 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

- Zonele functionale rezultate (locuinte joase si dotari, locuinte colective si dotari, functiuni mixte - servicii, institutii, invatamant si functiuni complementare, spatii verzi private si publice, drumuri, parcaje, garaje si alte functiuni complementare) vor trebui sa coexiste si sa functioneze fara a se deranja .
In acest sens se impune ca, orice dezvoltare propusa prin noi constructii, sa se faca cu respectarea limitelor zonelor construibile (edificabile), 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, de tip urban.

- 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

- Modernizarea drumurilor de exploatare existente, respective realizarea de strazi noi se va executa pe traseul si cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (latimi de drumuri, raze de racordare etc.).

- Rezolvarea celorlalte componente ale unei functionari corecte : strazi, alei de carosabile si pietonale, circulatie, platforme, rigole, podete, pante de colectare si 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 Ordonanţa de urgenţă 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; Ordonanţa de urgenţă nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanţa de urgenţă nr. 228 din 30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanţa de urgenţă nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanţa 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; Ordonanţa de urgenţă nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanţa de urgenţă

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanţa de urgenţă 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: Ordonanţa nr. 69 din 13 august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanţa nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanţa nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanţa de urgenţă 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; Ordonanţa de urgenţă nr. 7 din 2 februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanţa de urgenţă nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanţa de urgenţă 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 termini economici, juridici si tehnici in domeniul constructiilor (Buletinul Constructiilor vol.4 Serie noua – 2012) in prezenta documentatie tehnica scrisa si desenata (vezi "legenda" de pe piesele desenate si volumele de piese scrise).
Regulamentul este valabil in conditiile aprobarii lui o data cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe, in conditiile prevazute de Legea 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare.
Schimbarea unor normative tehnice, aparitia unor normative tehnice noi, ca si aparitia altor acte normative pot conduce, dupa caz, la modificarea unor parti sau a intregii documentatii urbanistice.
Construirea in unitatile teritoriale de referinta continute in prezentul "Plan Urbanistic Zonal" este posibila numai in conformitate cu precizarile din prezentele "Reglementari".
Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, prin Directia 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,
Dipl. arh.urb. Vivianne Gheorghiu

26 august 2025 / *25 noiembrie 2025/ 15 iunie 2026*

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vivianna Irma Maria Iulia M.
GHEORGHIU
arhitect
BCDE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

SOCIETATEA ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
V&K SRL
SF. GHEORGHE

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
GHEORGHIU Vivianna
2179
cu drept de semnătură
Arhitect

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

FISA DE REGULAMENT NR. 1/ UTR 3/1

Art.1.DENUMIREA ZONEI

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE SI DOTARI AFERENTE (ZF11-ZLJD)

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

- Zona Vest - padure
- Zona Sud - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv terenuri proprietate persoane fizice si juridice si Zona Functionala ZF11-ZLCD)
- Zona Est - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv terenuri proprietate persoane fizice si juridice
- Zona Nord - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv terenuri proprietate persoane fizice si juridice

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Pe amplasament nu exista cladiri existente, parcelele sunt neconstruite
- Pe amplasament exista drumuri de explotare proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- Loturi de cca. 500 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte joase si dotari aferente . Locuintele vor fi de tipul :
- Locuinte individuale , unifamiliale, amplasate izolat pe un lot cu 1-2 apartamente
- Locuinte cuplate la limita de proprietate cu 1-2 apartamente
- Locuinte insiruite

- Anexele gospodaresti (garaje, foisoare) vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

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

- Parcaje

- Alei carosabile de circulatie aferente

- Spatii verzi

- Utilitati tehnico-edilitare

Art.5. **REGLEMENTARI ALE ZONEI " indicativ" : (ZF11-ZLJD)**

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 .

- Pentru locuintele izolate sau cuplate: fata de limitele laterale si posterioara, distanta intre limita de proprietate si cladire va fi de minimum jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 2,00m. In cazul amplasarii cladirii la o distanta mai mica, se va intocmi studiu de insorire conform Cap. I, art. 3 din "Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației" aprobate cu Ordinul M.S. 119/2014 – actualizat.
- Pentru locuintele insiruite: fata de limita posterioara, distanta intre limita de proprietate si cladire va fi de minimum jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 2,00m. In cazul amplasarii cladirii la o distanta mai mica, se va intocmi studiu de insorire conform Cap. I, art. 3 din "Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației" aprobate cu Ordinul M.S. 119/2014 – actualizat.

- Alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire"-edificabil pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii pentru fatada dinspre calea rutiera publica de acces.

- Toate elementele constructive ale cladirilor , inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscrise in "linia de construire" (edificabil).

- Spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare , inclusiv imprejmuirea fara ca acestea sa depaseasca aliniamentul parcelei.

- In masura in care un proprietar detine ca lot construibil, mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de

construire se transfera la lotul mai mare (distante fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 500,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 500,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri de locuit. Prin urmare, toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie, devin obligatorii pe lotul mai mare, adica, distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar casa de locuit pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita , respectiv desfasurata mai mare , corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare, etc.

- Alinierea constructiilor proiectate, va respecta distantele de siguranta impuse de Normativul P118/1/2025, 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 "Conditiile normate de limitare a posibilitatilor de propagare a incendiilor intre constructii si compartimente de incendiu (...) (sectiunea II , art.2.2.).

Art.5.2.Suprafata parcelei

- Dimensiunea minima a parcelelor va fi de 500,00 mp in cazul locuintelor individuale, latime minima lot 12m

- Prin exceptie, dezvoltatorii imobiliari pot construi locuinte insiruite. Dimensiunea minima a lotului va fi de 300,00 mp iar latimea minima 8m.

- Alipirea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.611-630), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar.

- 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 urmatorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 35 %

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Constructiile vor avea maximum S + P + 1 +M sau ER(etaj retras),

- Referitor la "mansarde" si "demisoluri" , considerate sau nu "nivele", se vor avea in vedere respectarea prevederilor Normativului P118/1/2025.

- Inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 6,0 m fata de cota naturala medie a terenului .

- Inaltimea la coama a acoperisului cladirilor in cazul acoperisurilor tip sarpanta, va fi de maximum 12,00 m fata de nivelul terenului natural (cota medie).

- Inaltimea la atic in cazul invelitorilor tip terasa va fi de max.7,5 m pentru locuinte.

- Inaltimea la atic in cazul invelitorilor tip terasa va fi de max.9,0 m pentru functiuni complementare (echipamente, servicii, comert de mica anvergura, alimentatie publica de mica anvergura etc.).

- Cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,45 m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela.

- Inaltimea maxima a constructiilor propuse va respecta prevederile Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 modificat prin Hotararea nr. 741 din 12 octombrie 2016 si Ordinul nr. 994 din 9 august 2018 si Ordinul nr. 1.378 din 30 octombrie 2018, referitoare la" insorire". Dupa caz, se va solicita de catre autoritatile care emit avize si autorizatii "Studiu de insorire".

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

- Acoperisul constructiilor proiectate va fi de tip "sarpanta" sau "terasa".

- In cazul acoperisurilor de tip "sarpanta" , materialul pentru invelitoare va fi tigla profilata sau solzi de culoare caramizie

- Acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii .

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- Arhitectura cladirilor va fi de facture moderna si va exprima caracterul programului. Avand in vedere caracteristicile exceptionale ale sitului, teren in panta, deschideri panoramice, orientare din punctul de vedere ale punctelor cardinale se recomanda peremtoriu realizarea de cladiri dezvoltate pe inaltime in terase.

- Materialele de constructii folosite vor fi cele de tip " durabil " : caramida, beton, beton armat, metal , lemn.

- Materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:

  - Tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (sau alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori, in armonie cu materialele folosite

  - Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice , pentru placari la soclu , piatra , similipiatra, lemn

  - Tamplaria exterioara va fi din lemn , aluminiu sau PVC culori naturale sau alte culori in complementaritate cu arhitectura cladirii proiectate

Art. 5.7. Cladiri anexe

- Cladirile anexe(garaje, foisoare) au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire- edificabil) 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) necesar a fi asigurat este :
  - 2 locuri in cazul unei locuinte unifamiliale
  - 3 locuri in cazul unei locuinte cu 2 apartamente pe o parcela.

Art.5.9. Delimitari incinta

- Delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,60 m de la cota terenului natural .
- Aspectul gardurilor va fi proiectat in concordanta cu stilul arhitectural ale cladirilor pe care le imprejmuiesc.

- Materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
  - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
  - 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 drumurile publice, realizate ca suprafete opace , avand inaltime mai mare decat 60 cm, nu vor depasi lungimea maxima de 6,0m .

5.10. Plantatii, zone verzi

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

Art.6.UTILITATI

- Toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere prin bransamente la retelele publice care vor fi realizate pe strazile adiacente parcelelor., in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului.

- Pentru apele meteorice se vor executa solutii de "bioretentie", prin detalii de rezolvare punctuale a colectarii apelor pluviale de pe fiecare parcela si aleile carosabile propuse. Rezolvarea prin bioretentie a apelor pluviale are multiple avantaje din punctul de vedere a protectiei mediului natural, a sanatatii populatiei:

- Apa pluviala va asigura necesarul de umiditate a spatiilor verzi din incinta

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

- Apa pluviala colectata si retinuta , prin imbracaminti ale drumurilor, trotuarelor realizate cu solutii de permeabilitate (dale de piatra, calupuri de beton, calupuri de beton perforate) asigura retinerea apei in substructura executata din pietris, balast si piatra sparta.

- 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 ,

Dipl. arh. urbanist Gheorghiu Vivianne

26 august 2025 / *25 noiembrie 2025/15 iunie 2026*

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

FISA DE REGULAMENT NR. 2/ UTR 3/2

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI AFERENTE
(ZF11-ZLCD)

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

- Zona Vest - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv terenuri proprietate persoane fizice si juridice si Zona de locuinte ZF11-ZLJD
- Zona Sud - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv Zona de locuinte ZF11-ZLJD

- Zona Est - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv Zona de locuinte ZF11-ZLJD

- Zona Nord - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv Zona de locuinte ZF11-ZLJD

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Pe amplasament nu exista cladiri existente, parcelele sunt neconstruite
- Pe amplasament exista drumuri de explotare proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- locuinte colective
- Se recomanda continuitatea spatiului construit si a celui recreativ prin proiectarea unor dale urbane de legatura intre volumele construite , terase, alei pietonale.
- Se va realiza mixarea functionala a locuintelor cu dotarile (in special comerciale, servicii, alimentatie publica, echipamente, etc.)

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

- Parcaje si (sau garaje subterane)

- Alei carosabile de circulatie aferente

- Spatii verzi

- Utilitati tehnico-edilitare

Art.5. **REGLEMENTARI ALE ZONEI " indicativ" : (ZF11-ZLCD)**

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 .

- Alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire"-edificabil pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii pentru fatada dinspre calea rutiera publica de acces.

- Nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" (edificabil) din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase paralel partial sau total.

- Toate elementele constructive ale cladirilor , inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscrise in "linia de construire" (edificabil).

- Spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare, inclusiv imprejmuirea fara ca acestea sa depaseasca aliniamentul parcelei.

- Alinierea constructiilor proiectate, va respecta distantele de siguranta impuse de Normativul P118/1/2025, 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 "Conditiile normate de limitare a posibilitatilor de propagare a incendiilor intre constructii si compartimente de incendiu (...) (sectiunea II , art.2.2.).

Art.5.2. Suprafata parcelei

- Dimensiunea minima a parcelelor va fi de 1000,00 mp in cazul locuintelor colective

- Alipirea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.611-630), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar.

- 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 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 vor avea maximum S + P + 2 +M sau ER (etaj retras),

- Referitor la "mansarde" si "demisoluri" , considerate sau nu "nivele", se vor avea in vedere respectarea prevederilor Normativului P118/1/2025.

- Inaltimea la streasina a acoperisului de tip sarpanta nu va depasi 16,00 m fata de cota naturala medie a terenului .

- Inaltimea la coama a acoperisului cladirilor , in cazul acoperisurilor tip sarpanta va fi de maximum 20,00 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)

- Inaltimea la atic in cazul invelitorilor de tip terasa va fi de maximum 20,00 m

- Cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,45 m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela.

- Inaltimea maxima a constructiilor propuse va respecta prevederile Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 modificat prin Hotararea nr. 741 din 12 octombrie 2016 si Ordinul nr. 994 din 9 august 2018 si Ordinul nr. 1.378 din 30 octombrie 2018, referitoare la" insorire". Dupa caz, se va solicita de catre autoritatile care emit avize si autorizatii "Studiu de insorire".

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

- Acoperisul constructiilor proiectate va fi de tip "sarpanta" sau "terasa".

- In cazul acoperisurilor de tip "sarpanta" , materialul pentru invelitoare va fi tigla profilata sau solzi de culoare caramizie.

- Acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii .

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- Arhitectura cladirilor va fi de facture moderna si va exprima caracterul programului. Avand in vedere caracteristicile exceptionale ale sitului, teren in panta, deschideri panoramice, orientare din punctul de vedere ale punctelor cardinale se recomanda peremtoriu realizarea de cladiri dezvoltate pe inaltime in terase .

- Materialele de constructii folosite vor fi cele de tip " durabil " : caramida, beton, beton armat, metal , lemn.

- Materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:

  - Tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (sau alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori, in armonie cu materialele folosite

  - Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice , pentru placari la soclu , piatra , similipiatra, lemn

  - Tamplaria exterioara va fi din lemn , aluminiu sau PVC culori naturale sau alte culori in complementaritate cu arhitectura cladirii proiectate

Art.5.7. Parcaje

- Numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 1,5 locuri / garsoniera si 2 locuri de parcare / apartamente de 2, 3, 4 camere

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.5.8. Delimitari incinta

- Delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu gard viu

5.9. Plantatii, zone verzi

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

Art.6. UTILITATI

- Toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere prin bransamente la retelele publice care vor fi realizate pe strazile adiacente parcelelor., in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului.

- Pentru apele meteorice se vor executa solutii de "bioretentie", prin detalii de rezolvare punctuale a colectarii apelor pluviale de pe fiecare parcela si aleile carosabile propuse. Rezolvarea prin bioretentie a apelor pluviale are multiple avantaje din punctul de vedere a protectiei mediului natural, a sanatatii populatiei:
- Apa pluviala va asigura necesarul de umiditate a spatiilor verzi din incinta
- Apa pluviala colectata si retinuta , prin imbracaminti ale drumurilor, trotuarelor realizate cu solutii de permeabilitate (dale de piatra, calupuri de beton, calupuri de beton perforate) asigura retinerea apei in substructura executata din pietris, balast si piatra sparta.
- Nu este exclusa posibilitatea executarii unro bazine de retentive ape meteorice, oglinda de apa fiind obligatoriu intretinuta prin sisteme natural sau antropice .
- Apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelelor se vor realiza in asa fel, incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2129
Viviana
GHEORGHIU
Arhitect
cu drept de semnătură

Intocmit ,

Dipl. arh. urbanist Gheorghiu Vivianne

26 august 2025/ *25 noiembrie 2025*

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vivianna Irma Maria Iulia M.
GHEORGHIU
arhitect
BCDE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

SC MIXTĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
V&K SRL
SF GHEORGHE

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

FISA DE REGULAMENT NR. 3/ UTR 3/3

Art.1.DENUMIREA ZONEI

ZONA FUNCTIONALA MIXTA - SERVICII, INSTITUTII, INVATAMANT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(ZF08 - ZM)

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

- Zona Vest - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv terenuri proprietate persoane fizice si juridice si Zona de locuinte ZF11-ZLCD
- Zona Sud - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv Zona de locuinte ZF11-ZLCD

- Zona Est - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv Zona de locuinte ZF11-ZLCD

- Zona Nord - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv Zona de locuinte ZF11-ZLJD si Zona spatiu verde ZF14-ZSV

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Pe amplasament nu exista cladiri existente, parcelele sunt neconstruite
- Pe amplasament exista drumuri de explotare proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- Constructii de invatamant, servicii, cultura, si functiuni complementare

- Anexele gospodaresti (garaje, foisoare) vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

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

- Parcaje sau garaje subterane

- Alei carosabile de circulatie aferente

- Spatii verzi

- Utilitati tehnico-edilitare

Art.5. **REGLEMENTARI ALE ZONEI " indicativ" : (ZF08 -ZM)**

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 .

- Alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire"-edificabil pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii pentru fatada dinspre calea rutiera publica de acces.

- Nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" (edificabil) din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase paralel partial sau total.

- Toate elementele constructive ale cladirilor , inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscrise in "linia de construire" (edificabil).

- Spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare , inclusiv imprejmuirea fara ca acestea sa depaseasca aliniamentul parcelei.

- Alinierea constructiilor proiectate, va respecta distantele de siguranta impuse de Normativul P118/1/2025, 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 "Conditiile normate de limitare a posibilitatilor de propagare a incendiilor intre constructii si compartimente de incendiu (...) (sectiunea II , art.2.2.).

Art.5.2.Suprafata parcelei

- Dimensiunea minima a parcelelor va fi de 1000,00 mp

- 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 urmatorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 60 %

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 2,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Constructiile vor avea maximum S + P + 2 +M sau ER(etaj retras),

- Inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 20,0 m fata de cota naturala medie a terenului .

- Inaltimea la coama a acoperisului cladirilor , in cazul acoperisurilor tip sarpanta va fi de maximum 22,00 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)

- Inaltimea la atic in cazul invelitorilor de tip terasa va fi de maximum 20,00 m

- Cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,15 m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela.

- Inaltimea maxima a constructiilor propuse va respecta prevederile Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 modificat prin Hotararea nr. 741 din 12 octombrie 2016 si Ordinul nr. 994 din 9 august 2018 si Ordinul nr. 1.378 din 30 octombrie 2018, referitoare la" insorire". Dupa caz, se va solicita de catre autoritatile care emit avize si autorizatii "Studiu de insorire".

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

- Acoperisul constructiilor proiectate va fi de tip "sarpanta" sau "terasa".

- In cazul acoperisurilor de tip "sarpanta" , materialul pentru invelitoare va fi tigla profilata sau solzi de culoare caramizie

- Acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii .

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Avand in vedere caracteristicile exceptionale ale sitului, teren in panta, deschideri panoramice, orientare din punctul de vedere ale punctelor cardinale se recomanda preemtoriu realizarea de cladiri dezvoltate pe inaltime in terase .

- Materialele de constructii folosite vor fi cele de tip " durabil " : caramida, beton, beton armat, metal , panouri tristrat metalice, lemn.

- Materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:

  - Tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (sau alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori, in armonie cu materialele folosite , panouri tristrat metalice, lemn.

  - Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice , pentru placari la soclu , piatra , similipiatra, lemn

  - Tamplaria exterioara va fi din lemn , aluminiu sau PVC culori naturale sau alte culori in complementaritate cu arhitectura cladirii proiectate

Art.5.7. Parcaje

- Numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este conform H.G. 525/1996

Art.5.8. 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 .

- Aspectul gardurilor va fi proiectat in concordanta cu stilul arhitectural ale cladirilor pe care le imprejmuiesc.

- Materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
  - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
  - 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 drumurile publice, realizate ca suprafete opace , avand inaltime mai mare decat 60 cm, nu vor depasi lungimea maxima de 6,0m .

5.9. Plantatii, zone verzi

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

Art.6.UTILITATI

- Toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere prin bransamente la retelele publice care vor fi realizate pe strazile adiacente parcelelor., in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului.

- Pentru apele meteorice se vor executa solutii de "bioretentie", prin detalii de rezolvare punctuale a colectarii apelor pluviale de pe fiecare parcela si aleile carosabile propuse. Rezolvarea prin bioretentie a apelor pluviale are multiple avantaje din punctul de vedere a protectiei mediului natural, a sanatatii populatiei:

- Apa pluviala va asigura necesarul de umiditate a spatiilor verzi din incinta

- Apa pluviala colectata si retinuta , prin imbracaminti ale drumurilor, trotuarelor realizate cu solutii de permeabilitate (dale de piatra, calupuri de beton, calupuri de beton perforate) asigura retinerea apei in substructura executata din pietris, balast si piatra sparta.

SOCIETATEA COMERCIALÃ ROMÂNO-GERMANÃ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

- Nu este exclusa posibilitatea executarii unro bazine de retentive ape meteorice, oglinda de apa fiind obligatoriu intretinuta prin sisteme natural sau antropice .

- Apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelelor se vor realiza in asa fel, incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

Dipl. arh. urbanist Gheorghiu Vivianne

26 august 2025/ *25 noiembrie 2025/15 iunie 2026*

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

FISA DE REGULAMENT NR. 4/ UTR 3/4

Art.1.DENUMIREA ZONEI

ZONA FUNCTIONALA SPATII VERZI
(ZF14 - ZSV)

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

- Zona Vest - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv terenuri proprietate persoane fizice si juridice si Zona de locuinte ZF08- ZM
- Zona Sud - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv zona locuinte proprietati persoane fizice si juridice

- Zona Est - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv Zona de locuinte ZF11-ZLJD

- Zona Nord - strada - proprietate publica Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe , respectiv Zona de locuinte ZF11-ZLJD

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Pe amplasament nu exista cladiri existente, parcelele sunt neconstruite
- Pe amplasament exista drumuri de explotare proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- Se pot amenaja constructii de tip chioscuri, locuri joaca pentru copii, constructii anexe de deservire a spatiului verde (echipamente, servicii comert sau alimentatie publica de mica dimensiune) .

- Anexe tehnice de tip punct conexiune electricitate, P.T., etc, vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa

- Parcaje transport public

- Alei carosabile de circulatie aferente

- Utilitati tehnico-edilitare

Art.5. **REGLEMENTARI ALE ZONEI " indicativ" : (ZF14 -SV)**

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 .

- Alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire"-edificabil pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii pentru fatada dinspre calea rutiera publica de acces.

- Nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" (edificabil) din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase paralel partial sau total.

- Toate elementele constructive ale cladirilor , inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscrise in "linia de construire" (edificabil).

- Spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare, inclusiv imprejmuirea fara ca acestea sa depaseasca aliniamentul parcelei .

- Alinierea constructiilor proiectate, va respecta distantele de siguranta impuse de Normativul P118/1/2025, 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 "Conditiile normate de limitare a posibilitatilor de propagare a incendiilor intre constructii si compartimente de incendiu (...) (sectiunea II , art.2.2.).

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

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

- procent de ocupare a terenului (POT) = 10 %

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 0,1

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Constructiile vor avea maximum Parter

- Inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 5,0 m fata de cota naturala medie a terenului .

- Cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,15 m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela.

- Inaltimea maxima a constructiilor propuse va respecta prevederile Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 modificat prin Hotararea nr. 741 din 12 octombrie 2016 si Ordinul nr. 994 din 9 august 2018 si Ordinul nr. 1.378 din 30 octombrie 2018, referitoare la" insorire". Dupa caz, se va solicita de catre autoritatile care emit avize si autorizatii "Studiu de insorire".

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

- Acoperisul constructiilor proiectate va fi de tip "terasa".

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

- Materialele de constructii folosite vor fi cele de tip " durabil " : caramida, beton, beton armat, metal , lemn.

- Materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:

  - Tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (sau alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori, in armonie cu materialele folosite

- Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice , pentru placari la soclu , piatra , similipiatra, lemn

- Tamplaria exterioara va fi din lemn , aluminiu, metal sau PVC culori naturale sau alte culori in complementaritate cu arhitectura cladirii proiectate

Art.5.7. Parcaje

- Parcare statie autobuze pentru transport urban.

Art.5.8. Delimitari incinta

- Nu se vor executa imprejmuiri .
Sinugura solutie de imprejmuire posibila este de tip "gard viu".

- lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente

5.9. Plantatii, zone verzi

- Plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa , incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.
- Arborii si arbustii vor fi in majoritate pereni, culorile si tipul de plantatie fiind ales astfel incat sa creeze o imagine diferit colorata in functie de anotimp.

Art.6.UTILITATI

- Toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere prin bransamente la retelele publice care vor fi realizate pe strazile adiacente parcelelor., in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului.

- Pentru apele meteorice se vor executa solutii de "bioretentie", prin detalii de rezolvare punctuale a colectarii apelor pluviale de pe fiecare parcela si aleile carosabile propuse. Rezolvarea prin bioretentie a apelor pluviale are multiple avantaje din punctul de vedere a protectiei mediului natural, a sanatatii populatiei:
- Apa pluviala va asigura necesarul de umiditate a spatiilor verzi din incinta

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

- Apa pluviala colectata si retinuta , prin imbracaminti ale drumurilor, trotuarelor realizate cu solutii de permeabilitate (dale de piatra, calupuri de beton, calupuri de beton perforate) asigura retinerea apei in substructura executata din pietris, balast si piatra sparta.

- Nu este exclusa posibilitatea executarii unro bazine de retentive ape meteorice, oglinda de apa fiind obligatoriu intretinuta prin sisteme natural sau antropice .

- Apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelelor se vor realiza in asa fel, incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

Dipl. arh. urbanist Gheorghiu Vivianne

26 august 2025/ *25 noiembrie 2025/15 iunie 2026*

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vivianna Irma Maria Iulia M.
GHEORGHIU
arhitect
BCDE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2129
Vivian a
GHEORGHIU
Arhitect
cu drept de semnătură

SC MIXTĂ ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE ȘI PRODUCȚIE
V&K
SRL
SF. GHEORGHE