



**FISA DE REGULAMENT NR. 1**  
**UTR 6/1 ("ZF08-M(CD)")**

**Art.1. DENUMIREA ZONEI:**

**"ZONA FUNCTIONALA MIXTA - COMERT SI DEPOZITARE"( ZF08-M(CD))**

(notata pe plansa de reglementari cu "ZF08-M(CD)")

**Art.2. DELIMITAREA ZONEI:** (vezi plansa A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii"):

- La Nord – constructii industrial Bohe car
- La Vest – strada Lunca Oltului , "Olympia Fitness Club
- La Sud – magazin "DEPO"
- La Est – teren viran

**Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:**

- Pe amplasament nu exista cladiri

**Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:**

- lot de minimum cca. 8.000 mp pentru realizarea de spatii pentru constructii comerciale si de depozitare, constructii avand functiuni de servicii si alte functiuni complementare, constructii pentru birouri, lucrari tehnico-edilitare aferente , racorduri la utilitati, inclusiv post transformare, statie reglare gaz metan, dupa caz, Parcaje in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, Anexa nr. 5, in functie de specificul activitatiilor , semnalistica de reclama: turn publicitar, panouri publicitare, steaguri , etc., alei carosabile si pietonale de incinta, accesul zonei functionale, perdele verzi si spatii verzi amenajate urban, plantatii de aliniament, spatii verzi de agrement, retele tehnico-edilitare aferente (alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu gaz metan, energie electrica si telefonizare)



Funcțiunile prevăzute în PUZ nu se încadrează în anexa 1 – Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

- construcțiile cu funcțiuni complementare zonei vor putea fi autorizate cu condiția ca acestea să fie compatibile cu vecinătățile și cu zona în integral. Serviciul de urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe va analiza, având în vedere specificitatea posibilei funcțiuni, compatibilitatea și condițiile în care este permisă funcțiunea solicitată.

#### **Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ "ZF08-M(CD)"**

##### **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 - Reglementări, cu respectarea strictă a distanțelor față de vecinătăți.
- Prevederile Codului Civil
- Reglementări conform normativelor de securitate la incendiu
- Distanțele reglementate sunt marcate pe planșa A-02 "Reglementări propuse, zonificare, circulații"
- Alinierea clădirilor se va face paralel cu "linia de construire" - edificabil pe o lungime de minim o treime din lungimea clădirii
- Nu este obligatorie pe nici o latură a "liniei de construire" - edificabil din cadrul parcelei, înscrierea pe această linie, clădirile putând fi retrase parțial sau total
- 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 cu terase, trepte, plantații, alte amenajări exterioare fără ca acestea, inclusiv împrejmuirea să depășească aliniamentul parcelei
- Aliniamentul construcțiilor proiectate, va respecta distanțele de siguranță impuse de Normativul P118/1/2025 și celelalte noemative complementare, prin corelarea gradului de rezistență la foc a clădirilor existente, respectiv a clădirilor propuse, în așa fel încât nici unul dintre proprietarii parcelelor vecine să nu fie dezavantajat de amplasarea noilor investiții. În cazul în care pe parcela vecină celei pe care se proiectează o clădire nouă nu există actualmente nici o construcție, distanța la care se va amplasa prima clădire, va asigura vecinătății condiții de siguranță care asigură "capacitatea globală a construcției sau a compartimentului de incendiu de a răspunde la acțiunea unui incendiu standard, indiferent de destinația sau funcțiunea acesteia".



#### Art.5.2. Suprafata parcelei

- Alaturarea sau dezmenbrarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.611-630), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, printr-un in scris autentic.
- 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 incintei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 60 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,2

#### Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Constructiile noi de tip cladiri / copertine vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului
- inaltimea maxima la atic a constructiilor nu va depasi 16,0 m fata de cota +/-0.00 a cladirii
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,15 m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela, respectiv a cotei terenului amenajat in zona acceselor

Inaltimea maxima a constructiilor de publicitate (totem/turn publicitar, catarge cu steaguri, alte panouri de reclama si directionare) sau alte constructii de tip turbine eoliene, cosuri, nu va depasi 30,00 metri inaltime, conditionat de obtinerea avizelor specifice (STS, AACR).

#### Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip terasa.

Pe acoperis se pot amplasa unitati de ventilatie si incalzire etc, mascate arhitectural.

Pe acoperis se pot monta, dupa caz, panouri fotovoltaice cu respectarea prevederilor Normativului p118/1/2025.



#### Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal
- materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
- panouri de tip sandwich
- tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
- placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
- tamplaria exterioara va fi din aluminiu, PVC sau lemn in diferite culori

#### Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile de tip anexe tehnice ale functiunilor permise prin regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia. Anexele tehnice de tip Celule de alimentare energie electrica, Post de transformare alimentare energie electrica, Statii de reglare gaz metan sau altele asemanatoare nu vor fi amplasate in zona vizibila pe Str. Lunca Oltului. Zona strazii va fi mobilata urbanitisc cu volumele construite ale functiunilor principale.
- Constructiile de tip anexe tehnice, vor avea servitute de trecere acordata de proprietarul parcelei reglementate.
- Cladirile anexe pot fi autorizate numai odata cu / sau dupa autorizarea construirii functiunii principale, cu exceptia constructiilor pentru organizarea executiei lucrarilor.
- 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 se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism., Anexa nr. 5, in functie de specificul activitatiilor ce vor fi desfausate



#### Art.5.9.Delimitari incinta

- Delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu imprejuriri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,20 m de la cota terenului natural.
- Materialele folosite pentru imprejuririle dinspre caile de acces vor putea fi :
- 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
- Imprejuririle 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

Suprafata minima a spatiilor verzi va fi de 20% din suprafata parcelei.

- Plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbrii 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.
- In masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici in cazul unor functiuni diferite , pozitionate in vecinatate, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

#### 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 PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului



### 6.1. Alimentarea cu apa menajera

In zona strazii Lunca Oltului exista :

- Retea de alimentare apa menajera , aductiune De 400 mm, PE100, SDR17, PN10, cu limita de protective 3,00 m de o parte si de alta fata de generatoarea exterioara.
- Retea alimentare cu apa PEID 110 mm

### 6.2. Instalatii de stins incendiu

Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la retelele publice propuse prin hidranti exteriori de stins incendiu existenti.

In functie de tipul investitiilor care se vor realiza pe parcela reglementata, se va asigura bransament de apa care sa fie conforme cu prevederile normative din domeniul prevenirii si stingerii incendiilor ( Prevederile Legii nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, Normele generale de protectie impotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007, HG nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu, Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea si autorizarea de securitate la incendiu si protectie civila, Ordinul nr. 187/2010 – Dispozitie generala privind apararea impotriva incendiilor la spatii comerciale, Normativ de siguranta la foc a constructiilor Indicativ P118/1-2025, P118/2-2014 cu modificarile conform Ordin nr. 6026/2018, P118-3/2015 cu modificarile conform Ordin nr. 6025/2018 si alte normative specifice functiunilor preconizate).

Apa pentru stins incendiu se asigura direct din reseaua publica-cladiri civile gradul II de rezistenta la foc ( stabilitate la foc II)

### 6.3. Canalizarea menajera

Canalizare menajera se va face prin racordul constructiilor la conducta de canalizare menajera existenta pe Strada Lunca Oltului, CM 250 mm.

Indicatorii de calitate ale apelor uzate menajere provenite de la noile obiective se vor incadra in HG 352/2005, respectiv NTPA 002/2002.

### 6.4. Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe acoperisuri, considerate ape conventional curate, va fi colectate in sistem gravitational (burlane si jgheaburi), pana la nivelul solului, preluate de reseaua de canalizare pluviala de incinta .

Apele de pe terasamente, drumuri de incinta vor fi colectate printr-un sistem compus din conducte din PVC-KG, dimensionate corespunzator si receptoare de preluare (geigere), racordate la sistemul ce se va construi. Aceste ape vor fi trecute prin separatoare de nisip si uleiuri petroliere, respectandu-se prevederile NTPA 001/2002.

apele pluviale vor fi deversate in conducta de canalizare pluviala existenta pe Str. Lunca Oltului CP 800 mm, prin lucrari de subtraversare prin foraj subteran a drumului.



## 6.5. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza printr-un racord la retea stradală existentă.

Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui "Studiu de coexistenta", studiu de solutie de specialitate realizat prin grija DEER Covasna, in functie de tipul investitiilor care se vor realiza, necesarul de putere al fiecareia.

Acest studiu va stabili si modul de amplasare a eventualelor posturi de transformare ale zonei, in conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal, fara a deranja solutiile urbanistice propuse.

## 6.6. Alimentarea cu gaz

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

In zona exista retele de distributie gaz metan de medie presiune , la care se vor bransa posibili consumatori prin intermediul unui Post de Reglare-Masurare.

## 6.7. Telefonizare

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la Orange Romania Communications S.A. sau alti furnizori de retele de telefonie.

Intocmit ,

Proiectant general

S.C."V&K®" S.R.L.

Dipl. arh. urb. Gheorghiu Vivianne

(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)

