



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

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

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro



Denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL “MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA”</b>
Amplasament	str. Ferencvaros – str.Toroczkai Wigand Ede, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator PUZ	Varga Eniko-Katalin si altii
Proiectant general	S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1468/2015 1468/1/2016
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>

Director S.C. " V&K®" S.R.L.-Romania	arh. 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”.

Ianuarie 2017



## COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI

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

## PROIECTANTI

SEF DE PROIECT : dipl.arh. Vivianne Gheorghiu

ARHITECTURA - S.C."V&K®" S.R.L.

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu

dipl. arh. Mircea Gheoghiu

dipl.tarh. Kali Nagy Stefan

## INSTALATII

S.C."V&K®" S.R.L.– dipl.ing. Kopacz Peter

ianuarie 2017



## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE P**

- Foaie de capat
- Borderou de piese scrise si desenate
- Dispozitii generale - aferente PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA" – Sfantu Gheorghe
- Fisa de regulament nr. 10 – UTR 10 – "L"
- Extras din P.U.Z. – Unitate teritoriala de referinta UTR nr. 10 – "L", scara 1:1000
- Fisa de regulament nr. 11 – UTR 11 – "L"
- Extras din P.U.Z. – Unitate teritoriala de referinta UTR nr. 11 – "L", scara 1:1000
- Fisa de regulament nr. 12 – UTR 12 – "L"
- Extras din P.U.Z. – Unitate teritoriala de referinta UTR nr. 12 – "L", scara 1:1000
- A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii", scara 1:1000

Intocmit,

arh. Vivianne Gheorghiu

Ianuarie 2017



**DISPOZITII GENERALE**  
**PLANUL URBANISTIC ZONAL**  
**“MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. “CIUCULUI GRADINA”**

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

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

Art.2. Prezentul regulament defineste drepturile si obligatiile in domeniul urbanismului, arhitecturii, executarii constructiilor in sensul legislatiei specifice in domeniu ((Legea nr.50/91-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Ordonanța de urgență nr. 122 din 24 noiembrie 2004; Legea nr. 119 din 5 mai 2005; Legea nr. 52 din 8 martie 2006; Legea nr. 376 din 5 octombrie 2006; Legea nr. 117 din 2 mai 2007; legea nr. 101 din 9 mai 2008; Ordonanța de urgență nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanța de urgență nr. 228 din 30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanța de urgență nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanța nr. 6 din 29 ianuarie 2010 aprobată de Legea nr. 125 din 12 iulie 2012; legea nr. 133 din 18 iulie 2012; Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012; Legea nr. 81 din 5 aprilie 2013; Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013; legea nr. 187 din 24 octombrie 2012; Legea nr. 255 din 19 iulie 2013; Ordonanța de urgență nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanța de urgență nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016; Legea nr. 53 din 30 martie 2016; Legea nr. 148 din 12 iulie 2016; Legea nr. 159 din 19 iulie 2016; Ordonanța de urgență nr. 100 din 15 decembrie 2016; Hotararea Guvernului nr.525/1996 - republicata in temeiul art. II din Hotararea Guvernului nr. 855/2001, publicata in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001, cu modificarile si completarile din: Hotararea Guvernului nr. 789/1997, Hotararea Guvernului nr. 59/1999, Hotararea Guvernului nr. 960/1999 si Hotararea Guvernului nr. 855/2001; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile din: Ordonanța nr. 69 din 13



august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanța de urgență nr. 10 din 25 februarie 2009; Legea nr. 183 din 26 mai 2009; Legea nr. 242 din 23 iunie 2009; Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009; Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanța de urgență nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanța de urgență nr. 85 din 12 decembrie 2012; Legea nr. 190 din 26 iunie 2013; Legea nr. 229 din 15 iulie 2013; Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015; Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015; Ordonanța de urgență nr. 100 din 15 decembrie 2016 si alte prevederi legale).

Art.3.Construirea si amenajarile aferente trebuie sa se integreze in cadrul natural si antropic existent.

Autorizarea construirii poate fi refuzata daca nu sunt respectate prevederile aliniatului 1.

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

Biroul de urbanism de pe langa Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe va trebui consultata in orice problema care necesita clarificari in ceea ce priveste realizarea constructiilor.

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

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

Art.6. Aspecte compozitionale si functionale

- Zonele functionale rezultate (locuinte, locuinte cu functiuni complementare, dotari de cartier, anexe, drumuri, parcaje) 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 (edificabilului) , a procentului si coeficientului de ocupare al terenului, ale pantelor acoperisurilor, materialelor de constructii specifice, etc.



- Mentinerea spatiilor libere intre constructii si amenajarea unor zone verzi , care sa serveasca rolul de perdele verzi de protectie si de ambientare, de tip urban

- Dezvoltarea numai a functiunilor preconizate azi, ca functiuni ce pot sa coexiste intr-o vecinatate nederanjanta si in parametri optimi de protectia mediului (sol,aer,apa)

#### Art.7. Recomandari privind organizarea circulatiei

- Modernizarea strazilor pe traseul si cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (latimi de drumuri, raze de racordare etc.)

- Rezolvarea celorlalte componente ale unei functionari corecte ale unei artere (alei de circulatie de incinta, rigole, podete, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrari de sistematizare verticala)

Art.8. Prezentul regulament este valabil pentru unitatatile teritoriale de referinta UTR nr. 10 "L", UTR nr. 11 "L", UTR nr. 12 "L", din prezenta documentatie.

Fac parte integranta din Regulament:

- Fisa de regulament nr.10
- Extras din P.U.Z. – Unitate teritoriala de referinta UTR nr. 10 – "L", scara 1:1000
- Fisa de regulament nr.11
- Extras din P.U.Z. – Unitate teritoriala de referinta UTR nr. 11 "L", scara 1:1000
- Fisa de regulament nr.12
- Extras din P.U.Z. – Unitate teritoriala de referinta UTR nr. 12– "L", scara 1:1000
- A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii", scara 1:1000

Termenii continuti in Regulament sunt explicitati in Legea nr.50/91-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Ordonanța de urgență nr. 122 din 24 noiembrie 2004; Legea nr. 119 din 5 mai 2005; Legea nr. 52 din 8 martie 2006; Legea nr. 376 din 5 octombrie 2006; Legea nr. 117 din 2 mai 2007; legea nr. 101 din 9 mai 2008; Ordonanța de urgență nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanța de urgență nr. 228 din 30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanța de urgență nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanța nr. 6 din 29 ianuarie 2010 aprobată de Legea nr. 125 din 12 iulie 2012; legea nr. 133 din 18 iulie 2012; Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012; Legea nr. 81 din 5 aprilie 2013; Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013; legea nr. 187 din 24 octombrie 2012; Legea nr. 255 din 19 iulie 2013; Ordonanța de urgență nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanța de urgență nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016; Legea nr. 53 din 30



martie 2016; Legea nr. 148 din 12 iulie 2016; Legea nr. 159 din 19 iulie 2016; Ordonanța de urgență nr. 100 din 15 decembrie 2016, Hotararea Guvernului nr.525/1996 - republicata in temeiul art. II din Hotararea Guvernului nr. 855/2001, publicata in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001, cu modificarile si completarile din: Hotararea Guvernului nr. 789/1997, Hotararea Guvernului nr. 59/1999, Hotararea Guvernului nr. 960/1999 si Hotararea Guvernului nr. 855/2001; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile din: Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanța de urgență nr. 10 din 25 februarie 2009; Legea nr. 183 din 26 mai 2009; Legea nr. 242 din 23 iunie 2009; Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009; Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanța de urgență nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanța de urgență nr. 85 din 12 decembrie 2012; Legea nr. 190 din 26 iunie 2013; Legea nr. 229 din 15 iulie 2013; Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015; Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015, Ordonanța de urgență nr. 100 din 15 decembrie 2016, Glosarul de termeni economici, juridici si tehnici in domeniul constructiilor ( Buletinul Constructiilor vol.4 Serie noua – 2012) in prezenta documentatie tehnica scrisa si desenata ( vezi “legenda” de pe piesele desenate si volumele de piese scrise).

Regulamentul este valabil in conditiile aprobarii lui odata cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe, in conditiile prevazute de lege.

Schimbarea unor normative tehnice, aparitia unor normative tehnice noi, ca si aparitia altor acte normative pot conduce, dupa caz, la modificarea unor parti sau a intregului “Regulament”.

Construirea in unitatea teritoriala de referinta continuta in prezentul “Plan urbanistic zonal” este posibila numai in conformitate cu “regulile” din prezentul Regulament. Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, prin Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului va pune la dispozitia fiecarui investitor, care a obtinut “Certificat de urbanism”, o copie din Fisa si plansa aferenta unitatii teritoriale de referinta din care face parte parcela pe care se intentioneaza a se construi, pentru a fi utilizata de proiectantul care va intocmi documentatia tehnica de realizarea a constructiilor .

Proiectant,

arh.Gheorghiu Vivianne

Ianuarie 2017



## FISA DE REGULAMENT NR. 10

### Art.1. DENUMIREA ZONEI :

#### ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR NR. 10 (L)

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

- la nord – zona spatii verzi, strada profil “P1”, UTR nr. 16 (L)
- la sud – strada profil “P2”, UTR nr. 7 (LC)
- la vest – strada Toroczkai Wigand Ede - profil “P1”, UTR nr. 9 (L)
- la est – strada profil “P2”, UTR nr. 11 (L)

### Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri
- pe strazile adiacente zonei exista retele tehinco-edilitare

### Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 300,0 mp la 1200,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti Locuintele vor fi de tipul :
  - locuinte izolate cu 1-2 apartamente
  - locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
  - anexele 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 50% din aria totala a cladirii de locuit

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare

#### **Art.4.2. UTILIZARI INTERZISE**

Se interzice realizarea de orice alte functiuni decat cele precizate la articolul 4.1, care nu sunt complementare functional, estetic, al protectiei mediului cu functiunile de baza (locuinte, locuinte cu functiuni complementare, dotari de cartier, anexe, drumuri, parcaje).

Se interzice realizarea de constructii cu functiuni de industrie/productie, depozitare en-gros.

Este interzisa utilizarea terenurilor libere de constructii pentru functiuni cu caracter provizoriu cum ar fi: depozitare si manipulare materiale de constructii sau alte materiale depozitate in stive, pe spatii deschise, acoperite-deschise sau inchise de tip soproane.

Sunt interzise orice lucrari de terasamente si amenajari exterioare/sistematizare verticala a terenurilor care sa afecteze spatiile publice si parcelele vecine.

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

##### **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 "Regelementari propuse, zonificare, circulatii", cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :

- prevederile Codului Civil
- minimum 5,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente
- cel putin 2,00 m sau 3,00 m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin (stanga sau dreapta), in cazul loturilor in care se realizeaza



- locuinte cuplate sau respectiv locuinte izolate, conform reprezentarii de pe plansa A-02 "Regelementari propuse, zonificare, circulatii"
- minimum 3,00m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
  - in cazul loturilor pe care este permisa realizarea de locuinte cuplate, fata de limitele laterale dintre loturile vecine se pot amplasa constructii la mai putin de 3,00m cu conditia respectarii prevederilor codului civil si cu obtinerea acordului proprietarului in scris, document ce va fi legalizat la notar
  - adancimea minima a cladirii este de 8,00m, masurata intre soclul cladirii la fatada principala si soclul cladirii la fatada posterioara
  - alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
  - nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
  - toate elementele constructive ale cladilor , inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
  - spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea , inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
  - in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiuate 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 450,0 mp ( parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp),pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unie 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.

#### **Art.5.2. Suprafata parcelei**

- pentru a fi constructibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic - Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 200,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 200,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii ( vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil ( art.611-616), 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 incintei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 80 %

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

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului
- nu se considera " nivel " :
  - spatiile amenajate sub acoperis ( tip mansarde )
  - spatiile de tip "demisol " , cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 6,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 12,00 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

### **Art.5.5. Invelitoarea constructiilor**

- corpul principal a constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor , probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoare va fi tigla profilata sau solzi de culoare rosie sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate) de culoare rosie, maron inchis in diferite nuante
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului



### **Art.5.6. Categoriile de materiale de constructii**

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal , precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca 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 alese in armonie cu materialele folosite
  - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu , piatra , similipiatra
  - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
  - tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

### **Art. 5.7.Cladiri anexe**

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in edificabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.
- construirea cladirilor anexe se va autoriza doar impreuna cu construirea cladirilor de locuit sau pentru servicii sau ulterior. Anexele vor fi amplasate in zona din spate a loturilor construite, 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 imprejurimii.

### **Art.5.8. Parcaje**

- numarul minim de parcaje ( sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte unifamiliale si de 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 1,80 m de la cota terenului natural .
- 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 drumuri, realizate ca suprafete opace , de inaltime mai mare decat 0,6 m , vor avea o lungime maxima de 6,0 m .

#### **5.10. Plantatii, zone verzi**

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelor 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.

#### **5.11. Antene**

-antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.

### **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

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

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne

Ianuarie 2017



## FISA DE REGULAMENT NR. 11

### Art.1. DENUMIREA ZONEI :

#### ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR NR. 11 (L)

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

- la nord – strada profil “P1”, UTR nr. 17 (L)
- la sud – strada profil “P2”, UTR nr. 7 (LC)
- la vest – strada profil “P2”, UTR nr. 10 (L)
- la est – strada profil “P1”, UTR nr. 12 (L)

### Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu 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 anexele lor gospodaresti Locuintele vor fi de tipul :
  - locuinte izolate cu 1-2 apartamente
  - locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
  - anexele 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 50% din aria totala a cladirii de locuit

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare

#### **Art.4.2. UTILIZARI INTERZISE**

Se interzice realizarea de orice alte functiuni decat cele precizate la articolul 4.1, care nu sunt complementare functional, estetic, al protectiei mediului cu functiunile de baza (locuinte, locuinte cu functiuni complementare, dotari de cartier, anexe, drumuri, parcaje).

Se interzice realizarea de constructii cu functiuni de industrie/productie, depozitare en-gros.

Este interzisa utilizarea terenurilor libere de constructii pentru functiuni cu caracter provizoriu cum ar fi: depozitare si manipulare materiale de constructii sau alte materiale depozitate in stive, pe spatii deschise, acoperite-deschise sau inchise de tip soproane.

Sunt interzise orice lucrari de terasamente si amenajari exterioare/sistematizare verticala a terenurilor care sa afecteze spatiile publice si parcelele vecine.

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

##### **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 "Regelementari propuse, zonificare, circulatii", cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :

- prevederile Codului Civil
- minimum 5,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente



- cel puțin 3,00 m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin (stanga sau dreapta), in cazul loturilor in care se realizeaza locuinte cuplate sau respectiv locuinte izolate
- minimum 3,00m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
- in cazul loturilor pe care este permisa realizarea de locuinte cuplate, fata de limitele laterale dintre loturile vecine se pot amplasa constructii la mai puțin de 3,00m cu conditia respectarii prevederilor codului civil si cu obtinerea acordului proprietarului in scris, document ce va fi legalizat la notar
- adancimea minima a cladirii este de 8,00m, masurata intre soclul cladirii la fatada principala si soclul cladirii la fatada posterioara
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor , inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea , inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiuate 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 450,0 mp ( parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp),pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unie 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.

#### **Art.5.2. Suprafata parcelei**

- pentru a fi constructibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic - Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 200,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 200,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii ( vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil ( art.611-616), 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 incintei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 80 %

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

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului
- nu se considera " nivel " :
  - spatiile amenajate sub acoperis ( tip mansarde )
  - spatiile de tip "demisol " , cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 6,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 12,00 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

### **Art.5.5. Invelitoarea constructiilor**

- corpul principal a constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor , probleme de insoire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoare va fi tigla profilata sau solzi de culoare rosie sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate) de culoare rosie, maron inchis in diferite nuante
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului



### **Art.5.6. Categoriile de materiale de constructii**

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal , precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca 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 alese in armonie cu materialele folosite
  - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu , piatra , similipiatra
  - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
  - tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

### **Art. 5.7.Cladiri anexe**

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in edificabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.
- construirea cladirilor anexe se va autoriza doar impreuna cu construirea cladirilor de locuit sau pentru servicii sau ulterior. Anexele vor fi amplasate in zona din spate a loturilor construite, 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 imprejuririi.

### **Art.5.8. Parcaje**

- numarul minim de parcaje ( sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte unifamiliale si de 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 1,80 m de la cota terenului natural .
- 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 drumuri, realizate ca suprafete opace , de inaltime mai mare decat 0,6 m , vor avea o lungime maxima de 6,0 m .

#### **5.10. Plantatii, zone verzi**

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelor 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.

#### **5.11. Antene**

-antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.

### **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

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

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne

Ianuarie 2017



## FISA DE REGULAMENT NR. 12

### Art.1. DENUMIREA ZONEI :

#### ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR NR. 12 (L)

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

- la nord – strada profil “P1”, UTR nr. 17 (L)
- la sud – strada profil “P2”, UTR nr. 8 (LC)
- la vest – strada profil “P1”, UTR nr. 11 (L)
- la est – strada Ferencvaros - profil “P1”, UTR nr. 12 (L)

### Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu 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 cu 1-2 apartamente
  - locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
  - anexele 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 50% din aria totala a cladirii de locuit

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare

#### **Art.4.2. UTILIZARI INTERZISE**

Se interzice realizarea de orice alte functiuni decat cele precizate la articolul 4.1, care nu sunt complementare functional, estetic, al protectiei mediului cu functiunile de baza (locuinte, locuinte cu functiuni complementare, dotari de cartier, anexe, drumuri, parcaje).

Se interzice realizarea de constructii cu functiuni de industrie/productie, depozitare en-gros.

Este interzisa utilizarea terenurilor libere de constructii pentru functiuni cu caracter provizoriu cum ar fi: depozitare si manipulare materiale de constructii sau alte materiale depozitate in stive, pe spatii deschise, acoperite-deschise sau inchise de tip soproane.

Sunt interzise orice lucrari de terasamente si amenajari exterioare/sistematizare verticala a terenurilor care sa afecteze spatiile publice si parcelele vecine.

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

##### **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 "Regelementari propuse, zonificare, circulatii", cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :

- prevederile Codului Civil
- minimum 5,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente



- cel puțin 3,00 m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin (stanga sau dreapta), in cazul loturilor in care se realizeaza locuinte cuplate sau respectiv locuinte izolate
- minimum 3,00m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
- in cazul loturilor pe care este permisa realizarea de locuinte cuplate, fata de limitele laterale dintre loturile vecine se pot amplasa constructii la mai puțin de 3,00m cu conditia respectarii prevederilor codului civil si cu obtinerea acordului proprietarului in scris, document ce va fi legalizat la notar
- adancimea minima a cladirii este de 8,00m, masurata intre soclul cladirii la fatada principala si soclul cladirii la fatada posterioara
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor , inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea , inclusiv imprejmuirea 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 450,0 mp ( parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp),pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unie 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.

#### **Art.5.2. Suprafata parcelei**

- pentru a fi construabila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic - Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 200,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 200,0 mp nu sunt construibile din cauza exiguitatii ( vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil ( art.611-616), 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 incintei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 80 %

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

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului
- nu se considera " nivel " :
  - spatiile amenajate sub acoperis ( tip mansarde )
  - spatiile de tip "demisol " , cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 6,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 12,00 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

### **Art.5.5. Invelitoarea constructiilor**

- corpul principal a constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor , probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoare va fi tigla profilata sau solzi de culoare rosie sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate) de culoare rosie, maron inchis in diferite nuante
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului



### **Art.5.6. Categoriile de materiale de constructii**

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal , precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca 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 alese in armonie cu materialele folosite
  - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu , piatra , similipiatra
  - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
  - tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

### **Art. 5.7.Cladiri anexe**

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in edificabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.
- construirea cladirilor anexe se va autoriza doar impreuna cu construirea cladirilor de locuit sau pentru servicii sau ulterior. Anexele vor fi amplasate in zona din spate a loturilor construite, 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 imprejurimii.

### **Art.5.8. Parcaje**

- numarul minim de parcaje ( sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte unifamiliale si de 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 1,80 m de la cota terenului natural .
- 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 drumuri, realizate ca suprafete opace , de inaltime mai mare decat 0,6 m , vor avea o lungime maxima de 6,0 m .

#### **5.10. Plantatii, zone verzi**

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre 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.

#### **5.11. Antene**

-antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.

### **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

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

Intocmit,

arh. Gheorghiu Vivianne

Ianuarie 2017