



PLAN URBANISTIC DE ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL STRADA BORVIZ" – PREVEDERI GENERALE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC DE ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL STRADA BORVIZ"
Amplasament	SFANTU GHEORGHE, Strada Borviz JUDETUL COVASNA
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE
Data elaborarii	februarie 2020 – octombrie 2020

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii Plan Urbanistic Zonal "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL STRADA BORVIZ" - municipiul Sfantu Gheorghe, localitatea Sfantu Gheorghe, consta in modificarea reglementarilor urbanistice ale zonei studiate, situata in intravilanul localitatii Sfantu Gheorghe.

Zona studiata, in conformitate cu prevederile "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe", proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C.

"URBANPROIECT" S.A. Bucuresti, aprobat, se afla in intravilanul localitatii Sfantu Gheorghe, in Unitatea Teritoriala de Referinta nr. UTR 21- Sfantu Gheorghe, avand reglementari de tip Z (LM.u.p. + P). – zona rezidentiala cu locuinte mici (P, P+1, P+2) / zona rezidentiala cu cladiri inalte (mai mult de 3 niveluri) – P = zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie.

Terenul prezentului proiect a fost reglementat prin Plan Urbanistic Zonal "Cartier Rezidential Strada Borviz", proiect nr. 1327/2008 elaborat de catre S.C. "V&K" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 187 din



2009, prin care s-au stabilit zonele functionale si regulile de construire. Ulterior s-au adus modificari parțiale documentatiei de urbanism prin proiectul Modificare PUZ Cartier Rezidential Str. Borviz, proiect nr. 1327/AD1/2014, aprobat cu HCL nr. 47 din 24.02.2016

Modificarea Planului Urbanistic Zonal propune reparcelarea anumitor loturi, prin mărirea suprafeței acestora, modificarea limitei edificabilului pentru anumite parcele si micșorarea procentului de ocupare a terenului pentru anumite Unitati Teritoriale de Referinta.

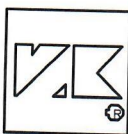
Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)
- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent

1.3. Surse documentare - baza topografica

La elaborarea prezentei documentatii de urbanism au fost consultate urmatoarele lucrari:

- "Planul de amenajare al teritoriului judetului Covasna", elaborat de URBANPROIECT Bucuresti, in anul 1995
- "Planul Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe" intocmit de S.C."URBANPROIECT" S.A. - Bucuresti, proiect nr.6/1995
- ridicarea topografica a zonei, pusa la dispozitia proiectantului general de catre beneficiarul prezentei lucrari
- documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului, intocmite de proiectantul general (PUZ "Zona Stadionului" Targu Secuiesc, PUZ "Zona TELEK"- Turia, , PUZ Catrusa, PUZ Zona Ciucului Gradina-Sfântu Gheorghe etc.)
- Anuarul statistic a judetului Covasna
- documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda si Germania
- Neufert- Bauentwurfstehre, 1992-2005



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată, în conformitate cu prevederile "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C. "URBANPROIECT" S.A. București, aprobat, se află în intravilanul localității Sfântu Gheorghe, în Unitatea Teritorială de Referință nr. UTR 21- Sfântu Gheorghe, având reglementări de tip Z (LM.u.p. + P). – zona rezidențială cu locuințe mici (P, P+1, P+2) / zona rezidențială cu clădiri înalte (mai mult de 3 niveluri) – P = zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție.

Terenul prezentului proiect a fost reglementat prin Plan Urbanistic Zonal "Cartier Rezidențial Strada Borviz", proiect nr. 1327/2008 elaborat de către S.C. "V&K" S.R.L., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 187 din 2009, prin care s-au stabilit zonele funcționale și regulile de construire. Ulterior s-au adus modificări parțiale documentației de urbanism prin proiectul Modificare PUZ Cartier Rezidențial Str. Borviz, proiect nr. 1327/AD1/2014, aprobat cu HCL nr. 47 din 24.02.2016.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată se află situată în partea de vest a municipiului Sfântu Gheorghe, la limita intravilanului constructibil existent - Sfântu Gheorghe, în zona de ieșire în direcția Sugas Bai.

Zona este delimitată la nord de strada Borviz, la sud de paraul Debren, la est de ultimele construcții existente, iar la vest de zona neconstruită aflată tot în intravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

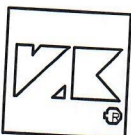
Zona studiată se află pe terasa paraului Debren, fiind o zonă plată, de tip "campie". Zona se află la altitudinea medie de 542 m, deasupra nivelului Marii Negre.

2.3.2. Analiza geotehnică

Din punct de vedere geologic, depresiunea este umplută cu depozite levantin-cuaternare, formate din pietrisuri cu nisipuri argiloase fine și straturi de carbine, peste care se dispun nisipuri și pietrisuri de natură fluvio-torentială.

Și această zonă prezintă procese de aluvionare și eroziune laterală ape văi, colmatări pe marginile depresiunii, iar datorită suprafețelor netede și ușor înclinate au loc procese de pluvio-denudare și spalare de suprafață.

Amplasamentul se află la altitudinea medie de cca. 542 m, deasupra nivelului Marii Negre.



Zona se afla din punct de vedere seismic, in conformitate cu P100-1/2006 – Cod de proiectare seismica” in zona cu urmatoarele caracteristici: $A_g = 0,20$ g – acceleratia terenului pentru proiectare si T_c - perioada de control-colt a spectrului de raspuns = $T_c = 0,7s$.

Adancimea de inghet se afla la -1,10 m.

Pentru terenul studiat exista “Studiu geotehnic” nr. 418/2009, intocmit de catre S.C. GEMINEX S.R.L. Sfantu Gheorghe.

2.4. Circulatia

Zona studiata este delimitata si deservita de strada Borviz, strada cu imbracaminte asfaltica si cate o banda de circulatie pe sens.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata se afla intr-o zona functionala pentru locuinte si functiuni complementare. Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal este construita partial, constructiile existente fiind locuinte pe terenuri atribuite de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe tinerilor, pe baza Planului Urbanistic Zonal “Cartier Rezidential Strada Borviz” aprobat.

In zona studiata nu exista spatii verzi de aliniament.

Din analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati rezulta urmatoarele:

- Zona studiata , in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe se afla in intravilan
- Categoria de folosinta a terenurilor studiate este actualmente “teren curti-constructii”.
- Terenurile pe care se intocmeste prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt terenuri proprietate privata a unor persoane juridice sau fizice
- Nu exista probleme majore care ar crea dificultati sau costuri ineficiente in cazul realizarii unor investitii pe aceste terenuri.

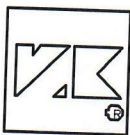
2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa rece si anume:

- retea publica de distributie apa potabila conducta din polietilena PEHD De 110-160 mm.

Constructiile existente au bransament de apa potabila.



2.6.2. Canalizare menajera si pluviala

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa rece si anume:
- retea publica de distributie apa potabila conducta din polietilena PEHD De 110-160 mm.

In zona studiata exista retea de canalizare pluvala pe strada Borviz PVC-KG Dn 315 mm.

2.6.3 .Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista retea electrica aeriana (LEA) de 20 KV si LES 0,4kV.
Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTE 007/08/00 si legislatiei specifice in vigoare.

2.6.4. Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de gaz metan de presiune redusa.

2.6.5. Alimentarea cu caldura - vezi pct. 2.6.4.

2.6.6. Telefonizare

In zona studiata exista retea apartinand TELEKOM Communications S.A.

Zona studiata este traversata de retele apartinand furnizorilor de utilitati, traseul acestora fiind principala disfunctionalitate.

In cazul in care constructiile propuse vor afecta traseul acestora, respectiv zonele de protectie si de siguranta, investitorii vor lua masurile necesare pentru protejare sau deviere, pentru a nu fi afectate.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiata este amplasata in zona de locuinte a municipiului Sfantu Gheorghe, spre statiunea Sugas Bai.

Nu exista functiuni incompatibile in vecinatate.

2.8. Optiuni ale populatiei

Pe parcursul initierii, elaborarii si aprobarii Planului Urbansitic Zonal se fac toate procedurile de informare si consultare a populatiei conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, ce se aplica prin Regulamentul Local de consultare si informare a populatiei aprobat de



Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, ca și a celorlalte legi ce reglementează consultarea populației.

În cadrul prezentului proiect nu au fost semnalate opțiuni ale populației, până în momentul prezent.

În Planul Urbanistic Zonal s-a ținut cont de informațiile și punctele de vedere ale instituțiilor publice abilitate, de la care s-au solicitat avizele stipulate în Certificatul de Urbanism.

2.9. Necesități și opțiuni

Conform Temei de proiectare întocmită de proiectant împreună cu beneficiarul lucrării, rezulta cu pertinentă oportunitatea realizării unui Plan Urbanistic Zonal, datorită faptului că suprafața de teren analizată trebuie modificată pentru a satisface cerințele beneficiarului.

În baza Temei de proiectare și a prevederilor cuprinse în Regulamentele de urbanism, au rezultat următoarele determinante "reper" de dezvoltare a zonei:

- Accesele se realizează din strada Borviz
- Se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, edificabil, zone de restricție, etc.)
- Se va asigura numărul locurilor de parcare conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat cu Hotărârea nr. 525/96, respectiv a cerințelor specifice de tema a investițiilor concrete propuse, pentru autovehicule.
- Se va asigura necesarul de spații verzi, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism nr. 525/96, pentru asigurarea de zone verzi de protecție după caz, aliniament și ambiantă.
- Se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public și invers.
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 40%
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1
- Se vor reglementa, după caz, servituti ale terenurilor cuprinse în prezenta zonă
- Se vor stabili principalele materiale de construcții care se vor utiliza
- Se vor stabili prospectele strazilor adiacente în conformitate cu prevederile legislative și normative în vigoare



- Se vor permite functiuni complementare numai in masura in care acestea nu afecteaza zona functionala dominanta a zonei studiate si a zonelor invecinate
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Se va urmari crearea unui aspect arhitectural corespunzator
- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara unitara, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort de tip urban zonei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezentul proiect s-au realizat urmatoarele studii de fundamentare cu caracter analitic:

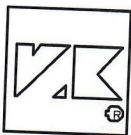
- Documentatie tehnica – Ridicare topografica vizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobilitate Covasna, prin care s-au stabilit coordonatele stereo 70 ale terenurilor reglementat prin prezentul P.U.Z.
- Studiu geotehnic intocmit de S.C. "GEMINEX" S.R.L.

In urma acestor documentatii nu s-au identificat probleme ce ar putea periclita realizarea investitiilor din zona studziata.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Zona studziata, in conformitate cu prevederile "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C. "URBANPROIECT" S.A. Bucuresti, aprobat, se afla in intravilanul localitatii Sfântu Gheorghe, in Unitatea Teritoriala de Referinta nr. UTR 21- Sfântu Gheorghe, avand reglementari de tip Z (LM.u.p. + P). – zona rezidentiala cu locuinte mici (P, P+1, P+2) / zona rezidentiala cu cladiri inalte (mai mult de 3 niveluri) – P = zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie.

Terenul prezentului proiect a fost reglementat prin Plan Urbanistic Zonal "Cartier Rezidential Strada Borviz", proiect nr. 1327/2008 elaborat de catre S.C. "V&K" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 187 din 2009, prin care s-au stabilit zonele functionale si regulile de construire. Ulterior s-au adus modificari partiala documentatiei de urbanism prin proiectul Modificare PUZ Cartier Rezidential Str. Borviz, proiect nr. 1327/AD1/2014, aprobat cu HCL nr. 47 din 24.02.2016.



Modificarea Planului Urbanistic Zonal propune reparcelarea anumitor loturi, prin marirea suprafeței acestora, modificarea limitei edificabilului pentru anumite parcele și micșorarea procentului de ocupare a terenului pentru anumite Unități Teritoriale de Referință.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare)
- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată se află într-o zonă parțial construită a municipiului Sfântu Gheorghe, astfel nu se pune problema valorificării cadrului natural, spațiile verzi existente fiind cele de aliniament și terenurile din împrejurimi.

La limita sudică a terenului se află albia paraului Debren, fata de care s-a propus o zonă verde de protecție și ambiantare.

Prin propunerile prezentei documentații de urbanism, se va avea în vedere realizarea unui procent optim de spații verzi, conform legislației în vigoare.

Condițiile de construibilitate și de fundare sunt prezentate în studiul geotehnic ce face parte din prezenta documentație.

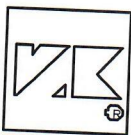
3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Caile de circulație

Drumurile de acces pentru deservirea parcelelor propuse s-au proiectat ținând cont de:

- determinanțele rezultate datorită strazilor existente în vecinătate
- prevederile Planului Urbanistic General privind rețeaua majoră de circulație în localitatea Sfântu Gheorghe
- modul de lotizare a terenurilor prin aplicarea Legii Fondului Funciar
- situația topografică a terenului

Proiectarea drumurilor s-a făcut cu respectarea Ordonanței Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobată cu Legea nr. 82/1997, Ordinul nr. 827/2003 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, Norma din 1999 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, Ordonanța nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, Legea nr. 413/2002 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, Legea nr. 47/2003 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, Hotărârea nr. 540/2003 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, Ordonanța nr. 21/2005 pentru



modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 10/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, si a tuturor modificarilor ulterioare, precum si a noilor normative:

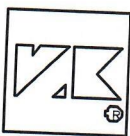
- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 1294/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 1295/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 1296/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 49/1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- Decizia nr. 898/2010 Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010 cu toate reactualizarile ulterioare
- Ordinul nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind conditiile de proiectare si amplasare a constructiilor, instalatiilor si a mijloacelor de publicitate in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, in tuneluri rutiere, precum si amenajarea cailor de acces la drumurile publice, cu toate actualizarile si modificarile ulterioare.

Zona sistematizata, cuprinde 3 tipuri de strazi, respectiv alei carosabile,

- strada colectoare de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulatie pe doua directii (strada Borviz) – profil caracteristic P1
- strada colectoare de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulatie – profil caracteristic P2
- strada colectoare de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulatie – profil caracteristic P3

Strazile propuse in Planul Urbanistic Zonal au urmatoarele profile transversale:

- strada de categoria a III-a (profil P1): latime transversala totala 13.50 m, cuprinzand partea carosabila pentru 2 benzi de circulatie avand 3,50+3,50 parte carosabila asfaltata, acostament 0,75 m si rigola colectare ape pluviale 1,00 m de o parte si de cealalta a carosabilului, zona verde de o parte si de cealalta a carosabilului de 1,0m latime, in care se vor amplasa si retelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, trotuar de 1,50 m latime de o parte si de alta a strazii. Partea carosabila a acestei strazi se va realiza cu stratul de uzura din asfalt sau alta imbracaminte dupa cum va rezulta dintr-un studiu de fezabilitate intocmit ca lucrare prealabila investitiei concrete.
- strada de categoria a III-a (Profil P2): latime transversala totala de 12,00 m, avand banda carosabila de 7,0m latime, zone verzi de 1,00 m latime de-o parte si de alta, in care se vor amplasa retelele tehnico-edilitare si stalpii de iluminat, respectiv trotuar de 1,50 m latime de o parte si de alta a strazii.
- strada de categoria a III-a (Profil P3): latime transversala totala de 12,00 m, avand banda propriu-zis carosabila de 7,0m latime, zone verzi de 1,00 m latime pe care se vor



amplasa retelele tehnico-edilitare si stalpii de iluminat, respective trotuare de 1,50 m latime de o parte si de alta a strazii. cu trotuare pe de o parte si de cealalta a carosabilului.

Partea carosabila a strazii se va realiza cu stratul de uzura din beton, asfalt sau calupuri, dupa cum va rezulta dintr-un studiu de fezabilitate intocmit ca lucrare prealabila investitiilor concrete.

3.4.2. Sistemizare verticala

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal si din observatiile la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan, deci nu se impun lucrari speciale de sistemizare verticala decat in zona taluzului dinspre paraul Debren, unde sunt necesare ziduri de sprijin pentru consolidare sau amenajari specifice de terasare, dupa cum va rezulta din situatiile specifice de amplasare a constructiilor.

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare unitar al zonei.

La stabilirea cotei +/-0.00 a constructiilor proiectate se va avea in vedere amplasarea acestora deasupra cotei axului strazii adiacente parcelei cu cel putin 0,50m.

Solutiile vor tine cont de punctele de vedere ale autoritatilor locale de specialitate in domeniu (Gospodarie Comunale Sfântu Gheorghe, Agentia de Protectie a Mediului, etc.)

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Elemente de tema

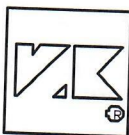
Elementele de Tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Precizarile de la pct. 2.9. din prezenta documentatie
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare

3.5.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- zonificarea functionala adecvata a terenului aferent PUZ
- sistemizarea incintelor propuse, accesarea parcelelor cu drumuri
- stabilirea regulilor de construire pe acest teren in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu
- stabilirea obiectivelor de utilitate publica



- stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltările viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de înălțime, sistem de învelitori etc., detaliate pe planșele cu propuneri și în "Regulamentul de aplicare aferent PUZ"

- proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzătoare funcțiilor preconizate

Principiul de sistematizare a zonei studiate a pornit de la premiza realizării unei zone rezidențiale, în mediu urban, dar cu o densitate care să permită o atmosferă de "oras gradina".

Proiectele de străzi propuse sunt prevăzute cu fasii de zonă verde, de tip plantatie de aliniament și casele sunt retrase de la limita învecinărilor cu cel puțin 4,00m pe minim o latură.

Paralel cu strada Borviz s-a creat o zonă cu rol de protecție acustică și poluarea aerului.. Zonă de teren accidentat adiacent parcului Debren, se propune a fi amenajată ca spații verzi.

În afara locuințelor cu funcțiuni complementare s-a propus o unitate teritorială de referință de tip "comert și servicii".

Prin Planul Urbanistic Zonal "Cartier Rezidențial Strada Borviz" aprobat prin HCL nr. 187 din 2009, s-au propus realizarea următoarelor zone funcționale, ce nu se modifică prin prezentul proiect, definite după cum urmează:

- zonă funcțională de locuințe și funcțiuni complementare "L"
- zonă funcțională de comert și servicii "CS"
- zonă funcțională spații verzi (spații verzi amenajate, locuri joacă pentru copii) "V"
- zonă tehnico-edilitară (stație pompare, separatoare etc.) "TE"

ZONA FUNCȚIONALĂ DE LOCUINȚE

(notate pe planșa de reglementări cu "L") cuprinzând :

- **loturi construibile de la cca. 240,0 la 500,0 mp**, pentru realizarea de locuințe.
- **străzi și alei carosabile** pentru accesibilitatea loturilor
- **perdele verzi și spații verzi amenajate urban**
- **spații verzi** de agrement în cadrul parcelelor
- **rețele tehnico-edilitare aferente**



ZONA FUNCTIONALA DE SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (COMERT, PRESTARI DE SERVICII)

(notate pe plansa de reglementari cu "CS"), cuprinzand :

- **parcele cu destinatie dotari de cartier** (dotari comerciale, alimentatie publica, prestari de servicii etc.)
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea loturilor
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate urban ,**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
- **retele tehnico-edilitare aferente**

ZONA FUNCTIONALA SPATII VERZI (SPATII VERZI AMENAJATE, LOCURI JOACA PENTRU COPII

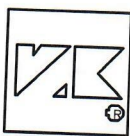
(notate pe plansa de reglementari cu "V"), cuprinzand:

- **parcele cu destinatie dotari de cartier** (spatii verzi amenajate , terenuri de joaca copii)
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea parcelelor, parcaje aferente
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
- **retele tehnico-edilitare aferente**

ZONA TEHNICO-EDILITARA (STATIE POMPARE, SEPARATOARE ETC.)

(notate pe plansa de reglementari cu "TE"), cuprinzand:

- **amplasare statie de pompare, separatoare de produse petroliere si nisip, etc.**
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea parcelelor, parcaje aferente
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
- **retele tehnico-edilitare aferente**



3.5.3. Zonificarea teritoriului

Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal a fost zonificat prin Plan Urbanistic Zonal "Cartier Rezidential Strada Borviz", aprobat prin HCL 187 din 2009, in urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- zona de locuinte si functiuni complementare (L)
- zona de comert si servicii (CS)
- zona de spatii verzi amenajate (V)
- zona dotari tehnico-edilitare (TE)

3.5.4. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime a zonei este maxim P+1+M.

3.5.6. Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere ale constructiilor au fost urmatoarele:

- profilele transversale ale strazilor la care se aliniaza parcelele propuse
- regimul de inaltime al constructiilor
- efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)
- distante adecvate, de buna vecinatate fata de vecinatati
- zone de protectie a retelelor tehnico-edilitare din zona
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin "**limita zonei de construire**"(limita edificabilului) **indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.**

3.5.7. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial inscris pe plansa "Reglementari, zonificarea teritoriului si caile de comunicatie" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului $CUT = 1,00 \%$ si procentul de ocupare al terenului $POT = 40 \%$, indici globali la nivel de PUZ.

Procentul de ocupare al terenului (POT), exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului construit.



Coefficientul de utilizare al terenului (CUT), exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.

Bilantul teritorial al zonei se prezinta astfel :

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren a a zonei studiate	312.209,00		312.209,00	
Suprafata de teren efectiv sistematizata, aferenta PUZ	104.520,00		104,520,00	
Suprafata zonei functionale de locuire (L)	54.510,00		54.510,00	
Suprafata zonei functionale de comert si servicii (CS)	9.420,90		9.420,90	
Suprafata spatii verzi (V)	8.943,13		8.943,13	
Suprafata cai de comunicatie rutiera	31.645,97		31.645,97	
Procent de ocupare al terenului POT				
Coefficientul de utilizare al terenului CUT				
Suprafata construita maxima	28.768,90	45	25.572,36	40
Suprafata desfasurata maxima	63.930,90	1,00	63.930,90	1,00
Suprafata estimata drumuri, platforme de incinta si alei pietonale	15.982,73	25	19.179,27	30
Suprafata minima spatii verzi	19.179,27	30	19.179,27	30
Procent de ocupare al terenului POT		45		40
Coefficientul de utilizare al terenului CUT		1,00		1,00
Zonele functionale de spatii verzi amenajate "V" si ale zonei functionale de retele tehnico edilitare "TE" nu impun reglementari de POT si CUT	-	-	-	-

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Toate retelele tehnico edilitare ale zonei vor fi realizate pe trasee situate numai pe terenuri apartinand domeniului public al Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe. Retelele tehnico- edilitare pe strazile de categoria a III-a, se vor amplasa in principal in zona de spatiu verde adiacenta cailor de circulatie proiectate.

Pentru asigurarea unei functionalitati corecte a loturilor construibile propuse, pentru a se elimina eventualele servituti de amplasare care rezida din existenta unor retele de instalatii pe amplasament, solutia urbanistica a tinut cont de existenta pe amplasament a unor retele electrice si retele distributie apa.



3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va asigura prin prelungirea rețelei publice de alimentare cu apa rece cu conducta din polietilena PEHD De 110-160 mm, la care se vor racorda hidrantii exteriori stradali, bransamentele, caminele cu apometre pentru fiecare consumator. Debitele necesare de apa sunt precizate in "Breviarul de calcul instalatii".

3.6.2. Canalizare menajera si pluviala

3.6.2.1. Canalizare menajera

Canalizarea menajera se va realiza prin prelungirea rețelei publice de canalizare existenta pe strada Borviz (250 mm PVC-KG), cu conducte din PVC-KG Dn 200-250 mm. Apele colectate vor corespunde normelor NTPA-002/2002.

Detalii referitoare la debitele preconizate sunt precizate in "Breviarul de calcul instalatii".

3.6.2.2. Canalizare pluviala

Apele meteorice vor fi colectate prin retele distincte si anume:

- apele colectate de pe acoperisul constructiilor propuse, ape conventional curate vor fi deversate in raul Debren
- apele meteorice rezultate de pe drumuri si platforme, dupa colectarea lor si epurarea prin sisteme de separatoare de nisip si uleiuri petroliere "Separator de nisip si ulei mineral", asigurandu-se incadrarea in normele Normelor NTPA-001/2002, se vor deversa in raul Debren

Debitele sunt precizate in "Breviarul de calcul instalatii".

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui studiu de solutie de specialitate avizat de "ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA" S.A..

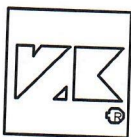
3.6.4. Alimentarea cu gaz

Incalzirea cladirilor, respectiv prepararea apei calde se va face cu centrale termice proprii, functionand pe gaz metan sau combustibil solid.

3.6.5. Alimentarea cu caldura - vezi pct. 3.6.4.

3.6.6. Telefonizare

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate.



3.7. Protectia mediului

Toate dotarile care se vor face la functiunile preconizate vor indeplini conditiile de protectie a mediului (apa, aer, sol).

Construciile propuse vor respecta normele de:

- insorire
- izolare termica corespunzatoare pentru economie de combustibil
- apele menajere vor respecta deversarea in reseaua publica cu indeplinirea indicatorilor NTPA-002-2002
- apele pluviale vor fi colectate in regim separativ (acoperisuri, respectiv drumuri si platforme) si epurate pentru indeplinirea indicatorilor NTPA-001-2002

Se vor amenaja spatii verzi de aliniament si ambientare.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt:

- zona aferenta strazii Borviz, drumurile si aleile carosabile care deservesc zonele functionale propuse, parcajele de utilitate publica propuse, zona rezervata retelelor tehnico-edilitare si spatiilor verzi amenajate.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului aferent Modificare "Plan Urbanistic Zonal Cartier Rezidential Strada Borviz", municipiul Sfantu Gheorghe este de 104.520,00 mp.

Din punct de vedere al tipului de proprietate, conform prezentei documentatii de urbanism, vor rezulta:

- terenuri in proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe: 40.589,10mp
- terenuri in domeniul privat al unor persoane fizice sau juridice (concesionat, inchiriat sau atribuit prin orice alta forma juridica) - 63.930,90 mp

3.8.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri din domeniul privat al Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe in domeniul public al primariei Municipiului Sfantu Gheorghe, avand in vedere necesitatea realizarii de noi strazi, dotari tehnico-edilitare si spatii verzi amenajate de tip "scur".

Totodata se impune:

- bornarea efectiva a proprietatilor, avand in vedere prezentul Plan Urbanistic Zonal



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



- folosirea serviciilor unor specialisti topografi
- serviciile unor specialisti in operarea in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.

4. CONCLUZII – MASURI DE LUAT IN CONTINUARE

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul local de urbanism" aferent PUZ, care se utilizeaza in asa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate.

octombrie 2020

Intocmit,

PROIECTANT GENERAL
SC "V&K®" SRL
arh. Gheorghiu Vivianne





Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL STRADA BORVIZ"
Amplasament	municipiul Sfantu Gheorghe, strada Borviz, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1327/AD1/2020
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE - PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT DE URBANISM

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".

octombrie 2020



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-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



COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI SI PROIECTANTI DE SPECIALITATE

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE : dipl. arh. Vivianne Gheorghiu

ARHITECTURA

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu
dipl.tarh. Kali Nagy Stefan
dipl.arh. Mircea Gheorghiu
dipl.arh. Monica Racovita

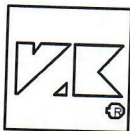


INSTALATII

S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - dipl. ing. Stefan Grama
S.C."ROMELECTRO" S.R.L. – dipl.ing. Titu Marin

DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Attila



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

Foaie de capat

Borderou de piese scrise si desenate

Dispozitii generale - aferente **PLAN URBANISTIC DE ZONAL**
"MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL STRADA
BORVIZ" - municipiul Sfantu Gheorghe

Fisa de regulament nr. 1 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 1 "L1"

Fisa de regulament nr. 2 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 2 "L2"

Fisa de regulament nr. 3 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 3 "L3"

Fisa de regulament nr. 4 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 4 "L4"

Fisa de regulament nr. 5 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 5 "L5"

Fisa de regulament nr. 6 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 6 "L6"

Fisa de regulament nr. 7- Unitatea teritoriala de referinta nr. 7 "CS 7"

Fisa de regulament nr. 8 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 8 "V 8"

Fisa de regulament nr. 9 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 9 "RTE 9"

Extras din PUZ – A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii", scara
1:1000

Intocmit,
arh. Monica Racovita

octombrie 2020





DISPOZITII GENERALE

PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL STRADA BORVIZ" MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE LOCALITATEA SFANTU GHEORGHE, JUDETUL COVASNA

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

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 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; 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 și alte prevederi legale.

Art.1.3. Construirea și amenajările aferente trebuie să se integreze în cadrul natural și antropic existent.

Autorizarea construirii poate fi refuzată dacă nu sunt respectate prevederile art.1

Art.1.4. Prezentele reglementări se utilizează având la bază piesele scrise și planșele desenate componente ale acestei documentații de urbanism. Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului de pe lângă Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe va trebui consultată în orice problemă care necesită clarificări în ceea ce privește realizarea construcțiilor.

Art.1.5. Activitatea de construire în zona urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construirea cu prioritate pe terenuri libere sau eliberate de construcții de tip clădiri sau rețele tehnico-edilitare existente
- Realizarea unor delimitări clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei
- Realizarea echipării tehnico-edilitare a zonei

Art.1.6. Aspecte compozitionale și functionale

- zonele functionale vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja. În acest sens se impune ca, orice dezvoltare propusă prin noi construcții, să se facă cu respectarea limitelor zonelor construibile (edificabile), a procentului și a coeficientului de ocupare al terenului, ale pantelor acoperisurilor, materialelor de construcții specifice, etc.

- menținerea spațiilor libere între construcții și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolul de perdele verzi de protecție și de ambientare, de tip urban

- dezvoltarea numai a funcțiunilor preconizate la data întocmirii documentației de urbanism, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi de protecția mediului (sol, aer, apă)



Art.1. 7. Recomandari privind organizarea circulatiei

- modernizarea strazilor si acceselor adiacente cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (latimi de drumuri, raze de racordare etc.) si realizarea strazilor noi
- rezolvarea celorlalte componente ale unei functionari corecte ale unei artere (strazi, alei de circulatie, drumuri de incinta, platforme, rigole, podete, pante de 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 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; 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, 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.

Fac parte integranta din Regulament:

- plansa A - 02 - "Reglementari propuse, zonificare, circulatii"- scara 1:1000-
Fisele de regulament nr.1 la 9

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".

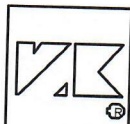
Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, prin Sectia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului va pune la dispozitia fiecarui investitor, care a obtinut "Certificat de urbanism", o copie din prezentele "reglementari" si extras din plansa A - 02 - "Reglementari propuse, zonificare, circulatii" cu unitatea teritoriala 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

octombrie 2020





FISA DE REGULAMENT NR. 1

Art.1. DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE - UTR 1 "L1"

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

- limita intravilan construibil vest, iesire din localitatea Sfantu Gheorghe, in directia Sugas Bai
- strada Borviz
- zona de taluz adiacent paraului Debren UTR 8
- strada propusa si UTR L2 si UTR L3

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente, parcele sunt neconstruite
- pe strada adiacenta Str. Borviz exista rigola de colectare ape pluviale

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 500 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul :
 - locuinte izolate cu 1-2 apartamente, care se vor acorda conform legii pentru tineri
 - anexele gospodaresti 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, alimentatie publica de mica anvergura 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.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “indicativ L1” :

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
 - minimum 5,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente
 - cel putin 2,00 m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin (in stanga sau dreapta parcelei)
 - minimum 2,00m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
 - 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 paralel 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 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.

Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi construibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 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, 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 parcelei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului + mansarda (P+1+M)
- nu se considera " nivel " :
 - 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 conform prebederilor din Plansa de reglementari A-02 , 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. Categorii 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 construibile, cu exceptia garajelor, pentru a nu afecta negativ imaginea de ansamblu a zonei. In cazul amplasarii garajelor inspre strada de acces, acestea se vor integra in arhitectura cladirilor principale si a 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 loturi 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

octombrie 2020

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne





FISA DE REGULAMENT NR. 2

Art.1. DENUMIREA ZONEI:

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR 2 “L2”

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

- strada Borviz
- UTR 1 – L1, respectiv strazile propuse
- UTR 3 – L3, respectiv strazile propuse
- UTR 7 – CS 7, respectiv strazile propuse

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente, parcele sunt neconstruite
- pe strada adiacenta Str. Borviz exista rigola de colectare ape pluviale

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 300 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul:
 - locuinte izolate cu 1-2 apartamente, care se vor acorda conform legii pentru tineri
 - anexele gospodaresti 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, alimentatie publica de mica anvergura 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



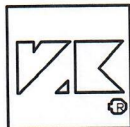
Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ "L2":

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 vecinatii:
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 4,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente la sud
 - cel putin 2,00 m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin (in stanga sau dreapta parcelei)
 - minimum 2,00 m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
 - adancimea minima a cladirii este de 8,00 m, 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 paralel partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscrise 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 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. 500,0 mp), 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.

Art.5.2. Suprafata parcelei

- pentru a fi construibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 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, 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 parcelei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului + mansarda (P+1+M)
- nu se considera "nivel":
 - 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 conform prevederilor din Plansa de Reglementari A-02, 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

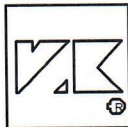
- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in edificabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma 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 imprejuririi.

Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte unifamiliale

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 sevizabile 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

octombrie 2020





FISA DE REGULAMENT NR. 3

Art.1. DENUMIREA ZONEI:

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE-UTR 3 "L3"

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

- strada Borviz
- UTR 2 – L2 si strada adiacenta
- UTR 4 – L4 si strada adiacenta
- UTR 1 – L1 si strada adiacenta
- UTR 8 – CS8 si strada adiacenta

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament exista 5 locuinte unifamiliale construite conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, restul parcelelor fiind neconstruite
- pe strada adiacenta Str. Borviz exista rigola de colectare ape pluviale

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 280-340 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul:
 - locuinte izolate cu 1-2 apartamente, care se vor acorda conform legii pentru tineri
 - anexele gospodaresti 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, alimentatie publica de mica anvergura 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



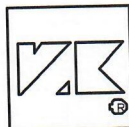
Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ "L3":

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire" (edificabil) marcata pe planşa A-02, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente la sud sau la nord
 - minimum 2,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente la est sau la vest
 - cel putin 2,00 m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin sau la limita parcelei
 - 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 paralel 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 evidentiuate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta 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.

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 100,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 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, 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 parcelei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului + mansarda (P+1+M)
- nu se considera "nivel":
 - 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 conform prevederilor din Plansa de Reglementari A-02, 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

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

octombrie 2020





FISA DE REGULAMENT NR. 4

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR 4 “L4”

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

- strada Borviz
- UTR 8- V
- UTR 3 – L3 si strada adiacenta
- UTR 1 – si strada adiacenta

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente, parcele sunt neconstruite
- pe strada adiacenta Str. Borviz exista rigola de colectare ape pluviale

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 240 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexe lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul :
 - locuinte insiruite cu 1 apartament
 - anexele gospodaresti 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, alimentatie publica de mica anvergura 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.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “indicativ L4” :

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
- minimum 5,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente
- la limita parcelei pe laturile din stanga si dreapta parcelei, cu ziduri calcan
- minimum 2,00m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
- 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 paralel 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 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.

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 100,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 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, 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 parcelei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivel deasupra solului + mansarda (P+1+M)
- nu se considera " nivel " :
 - 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 conform prevederilor din Plansa de reglementari A-02 , 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. Categorii 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

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

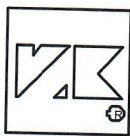
- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel, incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne

octombrie 2020





FISA DE REGULAMENT NR. 5

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR 5 “L5”

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

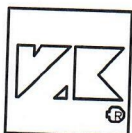
- UTR 8- V
- UTR 3 – L3 si strada adiacenta
- UTR 4 – si strada adiacenta
- Zona de locuinet existente

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente, parcele sunt neconstruite
- pe strada adiacenta Str. Borviz exista rigola de colectare ape pluviale

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 240 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexe lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul :
 - locuinte insiruite cu 1 apartament
 - anexe gospodaresti 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, alimentatie publica de mica anvergura 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.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “ indicativ L5” :

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
 - minimum 5,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente
 - la limita parcelei pe laturile din stanga si dreapta parcelei, cu ziduri calcan
 - minimum 2,00m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
 - 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 paralel 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 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.

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 100,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 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, 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 parcelei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

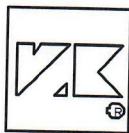
- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului + mansarda (P+1+M)
- nu se considera " nivel " :
 - spatiile de tip " demisol ", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumătate 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 conform prevederilor din Plansa de reglementari A-2 , 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. Categorii 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

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

octombrie 2020





FISA DE REGULAMENT NR. 6

Art.1. DENUMIREA ZONEI:

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR 6 “L6”

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

- UTR 5 – L5 si strada adiacenta
- UTR 7 – CS 7 si strada adiacenta

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament exista 1 locuinta unifamiliale construita conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, restul parcelelor fiind neconstruite
- pe strada adiacenta Str. Borviz exista rigola de colectare ape pluviale

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 300 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul :
 - locuinte izolate cu 1-2 apartamente , care se vor acorda conform legii pentru tineri
 - anexele gospodaresti 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, alimentatie publica de mica anvergura 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.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ "L6":

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-2 , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :

- prevederile Codului Civil
- minimum 4,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente
- minimum 2,00 m pana la limitele parcelei vecine, in stanga si dreapta parcelei
- minimum 2,00m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
- 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 paralel 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 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 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.

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 100,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 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, 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 parcelei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului + mansarda (P+1+M)
- nu se considera nivel:
 - 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 conform prevederilor din Plansa de Reglementari A-02, 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 imprejuririi.

Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte unifamiliale

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

octombrie 2020





FISA DE REGULAMENT NR. 7

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA COMERT SI SERVICII – UTR 7“CS7”

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

- strada Borviz
- UTR 2 – L2 si strada adiacenta
- UTR 3 - L3 si strada adiacenta
- UTR 6 – L6 si strada adiacenta
- Locuinte existente in zona de est

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente, parcele sunt neconstruite
- pe strada adiacenta Str. Borviz exista rigola de colectare ape pluviale

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- se vor construi dotari comerciale, alimentatie publica, de prestari servicii de cartier
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general
- parcaje , cu respectarea prevederilor H.G. nr 525/1996, tinand cont de functiunea specifica care se va realiza
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi
- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “ indicativ CS 7” :

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
- se va repsecta zona de protectie a conductei de aductiune apa ce traverseaza amplasamentul
- adancimea minima a cladirilor 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 paralel partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor , inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscrise 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

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 100,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 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, 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 parcelei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- | | |
|---|--------|
| - procent de ocupare a terenului (POT) | = 40 % |
| - coeficient de utilizare a terenului (CUT) | = 1,00 |



Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului + mansarda (P+1+M)
- nu se considera "nivel " :
 - 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 conform prevederilor din Plansa de reglementari A-02 , 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. Categorii 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 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 va fi prevazut conf. prevederilor H.G. nr. 525/1996, in functie de functiunea specifica ce se va realiza

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

octombrie 2020





FISA DE REGULAMENT NR. 8

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA SPATII VERZI – UTR 8 “V8”

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

- paraul Debren
- UTR 1 – L1
- UTR 4 – L4
- UTR 5 – L5
- Locuinte existente pe latura de est a zonei
-

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente, parcele sunt neconstruite
- pe strada adiacenta Str. Borviz exista rigola de colectare ape pluviale

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- se va realiza o zona de protectie “verde” amenajata parallel cu Str. Borviz.
- se vor realize spatii verzi de agrementare amenajate, de tip scuar, plantatii de protectie si aliniament, locuri de joaca pentru copii, alei pietonale de plimbare.
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general (spatii comerciale si alimentatie publica de tip “constructii provizorii”)
- parcaje , cu respectarea prevederilor H.G. nr 525/95, tinand cont de functiunea specifica care se va realiza
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi
- utilitati tehnico-edilitare



Art.6.UTILITATI

- apele pluviale si amenajarile exterioare 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

octombrie 2020





FISA DE REGULAMENT NR. 9

Art.1. DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE – UTR "RTE9"

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

- paraul Debren
- UTR 4 – L4
- UTR 5 – L5

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente, parcele sunt neconstruite
- pe strada adiacenta Str. Borviz exista rigola de colectare ape pluviale

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- se va realiza o zona de amplasare a retelelor tehnico-edilitare :
- post de transformare
- separatoare de uleiuri petroliere si nisip pentru apele pluviale care se vor deversa in paraul Debren
- se vor realiza spatii verzi de agrementare amenajate
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general (tot de tip "edilitar")

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne

octombrie 2020

