

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:	Plan urbanistic zonal – Modificare PUZ- “Simeria Vest”
Localitatea:	jud.Covasna,mun.Sf.Gheorghe, str.George Enescu nr.18-20
Beneficiar:	SC Prestari Servicii”Samba” SRL
Proiectant general:	Domahidi Ildiko – BIA -Sf.Gheorghe
Data elaborarii:	iulie 2021

1.2 Obiectul lucrarii:

- Necesitatea intocmirii unei documentatii de urbanism a rezultat din urmatoarele considerente:
 - Pentru o folosire mai eficienta a parcelelor proprietarii doresc sa mareasca suprafata edificabila prin:
 - apropierea alinierii constructiilor la 5,5m (in loc de 8,5m- in str.George Enescu) fata de axul strazilor
 - respectarea distantelor impuse de Codul Civil, fata de vecini
 - Totodata se doreste posibilitatea construirii unor cladiri anexa de tip urban(garaj, depozit, CT,pavilion, curte acoperita, etc.) in afara corpului principal al locuintei
 - Din aceste considerente se doreste modificarea PUZ-ului aprobat, fara schimbarea destinatiei zonei (locuinte mici) dar cu schimbarea suprafetelor edificabile si a reglementarilor ce decurg din aceasta

1.3 Surse de documentare-baza topografica

In vederea elaborarii PUZ-ului de fata au fost consultate urmatoarele documentatii:

- ridicarea topografica a parcelelor, executata prin grija beneficiarului
- Planul urbanistic general a orasului Sf.Gheorghe avizat si aprobat conform legii
- Plan urbanistic zonal- Simeria Vest Sf.Gheorghe aprobat cu HCL 39/1997
- Studiu geotehnic- executat prin grija beneficiarilor
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 Evolutia zonei

- Odata cu aprobarea PUZ-Zona Simeria Vest din 1997, intravilanul s-a extins pe dealurile din vestul cvartalului Simeria, cu o zona rezidentiala cu locuinte individuale, in continua dezvoltarea
- Reglementarile initiale au fost schimbate in unele parti ale zonei, necesitatea acestora rezultand mai ales din diferentele dintre parcelele cadastrale ale proprietarilor si parcelarile propuse prin PUZ
- Parcelele zonei sunt ocupate deja in proportie de 60-70% de constructii de locuinte
- Exista inca strazi ale caror amprenta nu a fost definitivat

2.2 Incadrarea in localitate

- Zona studiata se afla in partea de sud vest a subzonei 3 din PUZ aprobat, cu reglementarile conform planului de reglementari extrase din PUZ-anexat
- Parcelele in discutie sunt cuprinse intre strazile Garoafei si George Enescu si sunt intabulate dupa cum urmeaza:
 1. CF nr.37901-Sfantu Gheorghe,nr.cad.37901, S1 = 575mp- proprietar SC Samba SRL, cu casa de locuit C1-S+P+M
 2. CF nr.37902-Sfantu Gheorghe,nr.cad.37902, S2 = 575mp- proprietar SC Samba SRL, cu casa de locuit C1-S+P+M
 3. CF nr.27632-Sfantu Gheorghe,nr.top 832/27/b/2/3/2/1, S3 = 2500mp- proprietar Demeter Denes
 4. CF nr.29615-Sfantu Gheorghe,nr.cad.29615, S4 = 1350mp- proprietar Para Zoltan , Para Edit

5. CF nr.39072-Sfantu Gheorghe,nr.cad.39072, S5 = 680mp- proprietar

Brotea Janos, Brotea Mihaela-Maria

6. CF nr.27164-Sfantu Gheorghe,nr.cad.27164, S6 = 796mp- proprietar

Policsek Andras, policsek Kinga cu casa de locuit C1 - parter

- Suprafata totala studiata = 6476mp
- Mentione: Certificatul de urbanism nr.117/05.03.2020 a fost eliberat pentru 12 parcele, din care 4 apartin unor proprietari cu care nu se poate comunica
- Zona studiata are urmatoarele vecinatati:
 - la nord: str. George Enescu- nemodernizat
 - la vest: str. George Enescu- nemodernizat
 - la sud: terenuri de constructie- proprietari Egri Csilla, Tok Reka
 - la est: str.Garoafei- modernizat partial

2.3 Elemente ale cadrului natural construit

- Cvtartalul “Simeria Vest” este o prelungire a zonei preponderent rezidentiale din cvartalul Simeria din partea “de sus” a orasului, o zona in formare, cu caracter de oras gradina, cu locuinte mici(MAX. P+1+M) pe loturi independente, cu aspect arhitectural foarte variat, cu strazi in curs de modernizare
- Zona studiata este aproape plata, cu o usoara panta pe directia vest-est; pe 3 parcele se afla 3 locuinte, restul fiind libere de constructii
- Pentru determinarea conditiilor de fundare s-au efectuat investigatii geotehnice, anexate la documentatia de fata

2.4 Circulatia

- Zona este accesibila prin reseaua de strazi propuse prin PUZ, si anume:
 - str.Garoafei- partial modernizata, cu 2 sensuri de circulatie si utilitati
 - str.George Enescu- nemodernizata

2.5 Ocuparea terenurilor

- Pe terenul studiat se afla 3 constructii, care respecta indicile propuse prin PUZ:
POT max./parcela = 59% CUT max./parcela = 0,87
- Ocuparea actuala:

POT/zona studiata = 8% CUT/zona studiata = 0,17

2.6 Echipare tehnico-edilitara

- Zona studiata este dotata partial cu retele tehnico-edilitare:
- Alimentarea cu energie electrica este asigurata de linie electrica subterana stradala
- Alimentarea cu apa existenta din retea centralizata, bransament existent in 4 din 6 parcele
- Canalizarea menajera centralizata existenta, bransament existent in 4 din 6 parcele
- Alimentarea cu gaze naturale nu exista
- Alimentarea cu energie termica Incalzirea constructiilor este rezolvata cu sobe si centrale termice mai ales pe baza de combustibil solid

2.7 Probleme de mediu

Principalele aspecte ale problemelor de mediu ar fi:

- aspectul arhitectural-urbanistic al zonei
- lipsa profilelor drumurilor propuse prin PUZ aprobat si a acceselor carosabile necesare
- lipsa echiparii edilitare pe unele parcele construibile

2.8 Optiuni ale populatiei

In urma constatarii situatiei existente, a estimarii posibilitatilor de modificare si a punctului de vedere al administratiei publice locale asupra politicii de dezvoltare urbanistice a zonei (enuntat in Certificatul de Urbanism) s-au concluzionat urmatoarele necesitati si optiuni :

- stabilirea amprentei si profilului strazii George Enescu conform PUZ aprobat, pentru o delimitare corecta a domeniului public de cel privat
- stabilirea limitelor construibile : modificarea alinierii constructiilor la frontul strazii George Enescu
- posibilitatea construirii unor cladiri anexa de tipm urban pe langa locuintele individuale
- posibilitatea folosirii locuintelor pentru servicii, comert

- modificarea indicilor urbanistici ale PUZ -ului aprobat, conform reglementarilor avizului de oportunitate nr.2/2021
- asigurarea utilitatilor tehnico- edilitare
- realizarea unor constructii si amenajari care sa imbunatateasca aspectul arhitectural urbanistic al zonei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma sintetizarii concluziilor studiilor de fundamentare anterioare, concomitent cu PUZ-ul de fata se trag urmatoarele concluzii :

- realizarea unor constructii si dotari care sa imbunatateasca aspectul arhitectural-urbanistic al zonei
- rezolvarea circulatiei carosabile, pietonale cat si echiparea tehnico-edilitare a zonei
- delimitarea drumurilor propuse prin PUZ si a loturilor pentru locuinte si servicii de tip urban

3.2 Prevederi ale PUZ aprobat si aviz de oportunitate

Din prevederile PUZ pentru aceasta zona si avizul prealabil de oportunitate se pot extrage urmatoarele referiri :

3.2.1.Prevederi PUZ

- situat la vest de str.Garoafei, avand ca limite,la sud,vest si nord,strazi propuse prin PUZ (str. George Enescu)
- tipul de proprietate:teren proprietate privata a persoanelor fizice, juridice
- caracteristica dominanta:terenul natural fara panta accentuata
- functiunea principala:constructii de locuinte individuale,cu regim de inaltime P,P+1,2,amplasate pe loturi individuale(parcele)
- functiuni complementare: activitati comerciale si de servicii private pentru public,cu conditia ca aceste activitati sa nu fie producatoare de factori poluanti,sau generatoare de trafic intens auto
- pentru a fi construibila ,o parcela trebuie sa aiba acces la drum public

sau privat

- caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoiului menajer, etc
- alinierea constructiilor: reglementat pe plansa de reglementari urbanistice
- in toate cazurile ,amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil si normelor de insorire
- se vor asigura cate doua locuri de parcare in interiorul fiecărei parcele ,din care un garaj
- procentul de ocupare a terenurilor(POT)=59% si coeficientul de utilizare a terenurilor(CUT)=0,87
- se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile,din zidarie de caramida,beton armat, etc.
- pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn cu pante cuprinse între 35-60 grade,cu invelitori din tigla, tip tigla
- imprejmuirile catre strada nu vor depasi 1,50m inaltime,si vor fi realizate din materiale traditionale de tip piatra cu lemn sau metal
- sunt interzise imprejmuirile opace între fatada cladirii si aliniamentul strazii
- între liniile de separative a parcelelor,imprejmuirile nu vor depasi 1,80m
- toate spatiile libere,ramase neconstruite,se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ,plante floricole de vara

3.2.2.Prevederi aviz de oportunitate

- Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti
 - zona de locuinte individuale si functiuni complementare: anexe de tip urban, servicii, comert
 - zona de circulatii: drumuri, parcare
 - zona spatii verzi
 - lucrari tehnico-edilitare
 - indicatori urbanistici obligatorii(limite valori minime si maxime)
 - reglementarea se va trata intr-un singurUTR

- UTR- zona locuinte(ZLM)
-POT max. = 40% CUT max. = 1,2
- regim de inaltime S+P+1+M
- alinierea constructiilor: se va stabili prin PUZ
- edificabilul: se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil a normelor de insorire si zonelor de protectie a retelelor edilitare
- echipare tehnico-edilitara: prin racord la retelele stradale existente
- se va avea in vedere necesitatea instalarii de retele de comunicatii electronice pentru zona reglementata
- pentru transportul; auto, capacitatea de transport a drumurilor, strazilor sau aleilor propuse va fi analizata prin PUZ, in functie de incarcările estimate
- toate lucrarile de infrastructura cad in sarcina investitorului

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural actual al zonei este sub influenta constructiilor de tip rezidential : constructii de locuinte si curti amenajate Prin amenajarile incintelor propuse si al zonelor din jur (plantatiile, zone verzi de protectie) acesta se va imbunatati considerabil.

3.4 Modernizarea circulatiei

- se propune pastrarea amprentei drumurilor prevazute in PUZ, cu dimensiunile si gabaritele prevazute, pentru accesele necesare la parcele prin drumuri publice
- str.Garoafei este strada cu carosabil de 7m si trotuare de 1,5m pe ambele laturi
- str.George Enescu este strada cu carosabil de 6m si trotuare de 1,5m
- se va asigura locuri de parcare numai in interiorul parcelelor
- accesul in incinte se va rezolva in mod nederanjant pentru circulatia din zona

3.5 Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Organizarea arhitectural-urbanistica

Criteriile principale ale organizarii arhitectural-urbanistice a zonei au fost

urmatoarele :

- reparcelarea zonei conform parcelelor cadastrale pentru asigurarea amplasamentelor necesare noilor locuinte: nu mai mici de 300mp si cu front stradal de min 15m
- delimitarea traseelor circulatiilor propuse prin PUZ necesare acceselor pe fiecare parcela construibila
- locuinte individuale de max.S+P+1+M si functiuni complementare:anexe de tip urban, comert, servicii nepoluante amplasate la parterul locuintelor
- amenajarea parcelelor cu circulatii , parcare, zone verzi, mobilier de gradina, imprejmuiiri
- integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural
- racordarea la utilitati a noilor parcele

3.5.2 Zonificarea teritoriului

Pentru realizarea criteriilor de mai sus corelate cu tema de proiectare, in zona studiata se delimiteaza o singura zona functionala tratata intr-un singur UTR: zona de locuinte mici (ZLM) si functiuni complementare permise: servicii,mic comert, anexe de tip urban(garaj, depozit, CT) , spatii verzi , circulatii , lucrari tehnico edilitare

Suprafata ZLM parcele beneficiari = 6476mp

Suprafata PUZ(parcele+ strazi) = 5400mp

Bilant teritorial comparativ

Zone funcționale:	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Zona rezidentiala: locuinte individuale	6476	100	-	-
Zona construibila: parcele destinate locuintelor	-	-	5266	81
Zona de circulatii: str.George Enescu	-	-	1210	19
Total zona reglementata	6476	100	6476	100

Zona construibila: parcele destinate locuntelor = 5266mp din care

S construita maxima = 20106mp(40%)

S desfasurata maxima = 6320mp

S curti(zone verzi, circulatii, terase, etc.) = 3160mp(60%)

3.5.3 Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime a constructiilor s-a stabilit in functie de:

- necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirilor
- necesitati compositionale
- reglementari obligatorii din Avizul de Oportunitate

Regimul de inaltime maxim propus :S+P+1+M

3.5.4 Regimul de aliniere

Criteriile care su stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost :

- distanțele de siguranta a constructiilor aflate in adiacenta drumurilor publice
- distanțe normate din punct de vedere a normelor de prevenire a incendiilor
- asigurarea vizibilitatii in intersectii
- efecte compositionale de ansamblu
- orientarea terenurilor
- regimul de inaltime a constructiilor

Regimul de aliniere a constructiilor va fi :

- min 5,5m din axul strazii George Enescu din nordul si vestul amplasamentului(in loc de 8,5m din PUZ-ul aprobat)
- min 10m din axul strazii Garoafei(neschimbat)
- respectarea distantelor impuse de codul civil si normelor de insorire

3.5.5 Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

Pentru fiecare parcela in partea zonei studiate valorile maxime se prezinta astfel :

PUZ aprobat existent	PUZ modificator
POT = 58%	POT =40%

CUT = 0,87	CUT = 1,2
------------	-----------

3.5.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea obiectivelor propuse cu apă potabilă se va rezolva prin extinderea si bransament la conducta stradala existenta in str.Garoafei

3.6.2 Canalizare menajera prin extindere si bransament la canalizarea stradala existenta in str.Garoafei

3.6.3 Canalizare pluviala

Apele meteorice vor fi adunate și conduse prin canale pluviale existente si propuse in strazile Garoafei si George Enescu

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Se va rezolva prin bransament subteran la linia subterana existenta in str.Garoafei si George Enescu

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Cu centrale termice proprii cu combustibil solid,lichid,energie electrica si energii alternative

3.6.6 Telecomunicații

Obiectivele se poate racorda cu linie de telefon-fax la linia subterana propusa si existentă în strazile din jur

3.6.7. Gospodăria comunală

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere închise amplasate în incinte și golite periodic pe baza contractului cu gospodăria comunală.

3.7. Protecția mediului

Ca concluzie a studiului de fundamentare privind problemele de mediu se propun următoarele:

- activitatea de locuire nu este generator de deseuri și substanțe toxice
- refacerea peisagistică după terminarea lucrarilor, amenajari de spatii verzi de protecție prin plantații de arbori, arbusti și gazon verde.

3.8 Obiective de utilitate publică

3.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publica

- circulații carosabile, pietonale ale drumurilor de acces
- racordurile rețelelor tehnico-dilitare

3.8.2 Tipul de proprietate a terenurilor este marcat pe planșa de reglementari nr. 04

3.8.3 Circulația terenurilor

Prin soluția propusă se vor face treceri de terenuri din proprietatea privată a beneficiarilor în domeniu public conform planșa nr.04

4. Concluzii

Anterior stabilirii categoriilor de intervenții a reglementărilor, restricțiilor ce se impun au fost făcute analize și propuneri și anume:

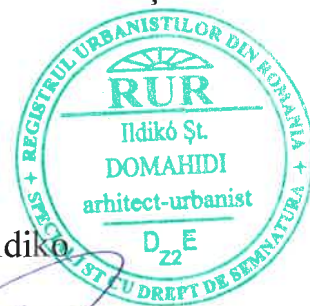
- analiza situației existente, a prevederilor PUZ avizat, a propunerilor specialiștilor și adecvarea temei de proiectare la acestea;
- analiza circulației existente și dezvoltarea acesteia pe baza propunerilor PUZ aprobat
- analiza echipării tehnico-edilitare din zonă;

Măsurile necesare și lucrările de executat în perioada următoare sunt:

- restricție de construire până la avizarea PUZ-ului de față, prin care se schimbă doar unele reglementări ale zonei rezidențiale din PUZ-ul avizat
- delimitarea arterelor de circulație ce vor fi trecute în domeniu public și a parcelelor construibile
- elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate pentru construcțiile și amenajările propuse.

Detalii tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate în regulamentul aferent PUZ, care se utilizează corelat și completat cu prevederile pieselor scrise și desenate ale lucrării de față.

Întocmit,
arh. Domahidi Ildiko



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I.Dispozitii generale

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica si detalia sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal,in vederea aplicarii acesteia.Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru intreaga zona,prescriptii si recomandari specifice pentru fiecare zona in parte.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism,aprobat prin HGR nr.525/1996 si ghidul de aplicare al RGU,aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.
- Reglementari cuprinse in PUG si PUZ anterior pentru zona ce face obiectul PUZ .Odata aprobat impreuna cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1.Prescriptii si recomandari generale:

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

- modificarea reglementarilor PUZ-ului aprobat cu HCL nr.39/1997 pentru zona studiata, cu restrictie de construire pana la aprobarea documentatiei de fata
- se pastreaza destinatia zonei: zona rezidentiala cu locuinte individuale si functiuni complementare
- corelarea prevederile PUG cu prevederile prezentului regulament
- existenta accesului carosabil din strazile Garoafei si George Enescu, cu definitivarea traseului acestuia din urma
- posibilitate de realizare de bransamente la retele stradale existente a utilitatilor tehnico-edilitare

2.Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei:

Pentru conturarea compozitiei prevazute in prezenta documentatie sunt necesare lucrari de organizare spatiala functionala si estetica a zonei:

- definitivarea traseului strazii George Enescu
- reparcelarea terenului din nordul insulei
- respectarea amplasamentelor prevazute in PUZ
- dezvoltarea in cadrul functiunii stabilite numai a activitatilor ce pot coexista in parametrii optimi de protectia mediului (sol,aer,apa)
- respectarea regimului de aliniere,de inaltime,a modului de ocupare a terenului(POT,CUT)

3.Recomandari privind organizarea circulatiei:

Lucrarile legate de caile de comunicatie in zona vor respecta prevederile PUZ corelat cu programul de constructii si amenajari in zona,respectand normele tehnice cuprinse in standardele si normative:

- realizarea arterelor carosabile pe traseul si gabaritele preconizate(latimi, raze de racordare, etc.)
- rezolvarea celorlalte componente ale arterelor pentru functionare corecta(rigole, trotuare, sistematizare verticala, etc.)
- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale in incinte in mod fluent si nederanjant circulatiei din zona
- in afara unui garaj se propune amenajarea a min. 1-2 locuri de parcare in interiorul incintei,din care macar unu poate fi acoperit

III.Zonificare functionala

In cadrul zonei studiate s-a stabilit o singura zona functionala:ZLM-zona de locuinte mici cu functiunile complementare : servicii, comert, anexe negospodaresti, circulatie, retele tehnico-edilitare,zone verzi, tratate intr-un singur UTR

S ZLMparcelele;e beneficiarilor=6476mp

S PUZ = S ZLM(drumuri din vecinatateaparcelelor construibile)= 5400mp

Zona functionala va fi tratata in detaliu in fisa de reglementari alaturat.

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



FISA DE REGLEMENTARI

1.Denumirea zonei:

Zona functionala de locuinte mici ZLM alcatuit din:

- functiunea principala: constructii de locuinte individuale, cu regim mic de inaltime (max. S+P+1+M) amplasate pe loturi individuale, prestari servicii, comert amplasate la parterul cladirilor sau separati cladiri anexa de tip urban

2.Date de recunoastere

Suprafata terenului (parcele beneficiari) efectiv sistematizata: 6476mp

Tipul de proprietate: proprietate privata a persoanelor fizice si juridice:

- Zona studiata se afla in partea de sud vest a subzonei 3 din PUZ aprobat, cu reglementarile conform planului de reglementari extrase din PUZ-anexat
- Parcelele in discutie sunt cuprinse intre strazile Garoafei si George Enescu si sunt intabulate dupa cum urmeaza:
 1. CF nr.37901-Sfantu Gheorghe, nr.cad.37901, S1 = 575mp- proprietar SC Samba SRL, cu casa de locuit C1-S+P+M
 2. CF nr.37902-Sfantu Gheorghe, nr.cad.37902, S2 = 575mp- proprietar SC Samba SRL, cu casa de locuit C1-S+P+M
 3. CF nr.27632-Sfantu Gheorghe, nr.top 832/27/b/2/3/2/1, S3 = 2500mp- proprietar Demeter Denes
 4. CF nr.29615-Sfantu Gheorghe, nr.cad.29615, S4 = 1350mp- proprietar Para Zoltan , Para Edit
 5. CF nr.39072-Sfantu Gheorghe, nr.cad.39072, S5 = 680mp- proprietar Brotea Janos, Brotea Mihaela-Maria
 6. CF nr.27164-Sfantu Gheorghe, nr.cad.27164, S6 = 796mp- proprietar Policsek Andras, policsek Kinga cu casa de locuit C1 - parter
- Suprafata totala studiata = 6476mp
- Delimitare a zonei:

- Zona studiată are următoarele vecinătăți:
 - la nord: str. George Enescu- nemodernizat, cu locuințe individuale pe frontul nordic
 - la vest: str. George Enescu- nemodernizat
 - la sud: terenuri de construcție- proprietari Egri Csilla, Tok Reka
 - la est: str. Garoafei- modernizat parțial
- Terenurile aproape plate majoritatea sunt împrejmuite și 3 parcele cu construcții de locuințe, restul fără construcții

3. Construcții existente: Pe terenul studiat se află următoarele construcții:

- pe parcela 1 și 2 : câte o locuință S+P+M cu $Sc = 140mp$ - proprietar SC Samba SRL
- pe parcela 6: locuință P cu $Sc = 241mp$ - proprietari Policsek Andras și Kinga
- indici urbanistici existenți:
 $POT = 8\%$ $CUT = 0,17$
- indici urbanistici ai PUZ-ului aprobat
 $POT_{max.} = 59\%$ $CUT_{max.} = 0,87$

4. Propuneri

4.1. Construcții și amenajări propuse

- posibilitatea reparcelării parcelelor 3 și 4 necesare noilor locuințe. Terenurile fiind de formă neregulată, parcelele vor fi de formă și dimensiuni diferite, dar nu mai mici de 300mp și cu front stradal de min 15m
- delimitarea circulațiilor necesare acceselor pe fiecare parcelă construibilă
- locuințe individuale de max. S+P+1+M și funcțiuni complementare: servicii nepoluante amplasate la parterul locuințelor, clădiri anexa tip negospodăresc
- amenajarea parcelelor cu circulații , parcuri, zone verzi, mobilier de grădina, împrejurimi
- asigurarea utilitatilor tehnico- edilitare

4.2. Regimul de înălțime al construcțiilor maxim S+P+1+M

- înălțimea maximă la cornisa: 7m
- înălțimea maximă a coamei: 12 m

4.3Reglementari ale zonei:aliniamente,alinieri,distante

Alinierea constructiilor si a amenajarilor au fost stabilite pe plansa 02,si anume:

- min. 5,5m din axa strazii George Enescu din nord si vest(in loc de 8,5 din PUZ aprobat)
- min. 10m din axa strazii Garoafei(neschimbat)
- respectarea Codului Civil a distantelor de interventie si normelor de insorire

4.4Indici de utilizare a terenului la nivelul incintelor construibile

POT maxim =40%

CUT maxim =1,2

4.5Materiale folosite

- Materialele de constructii ale cladirii propuse vor fi de cele durabile cu finisaje de tip naturale:caramida, piatra,lemn,acoperis sarpanta cu invelitoare tigla,tabla tiglata sau sindrila , cu unghiuri de 25-60° sau acoperis terasa
- Arterele de circulatie rutiera,parcajele vor avea strat de uzura asfaltica.Aleile pietonale vor fi realizate din lespezi din piatra sau beton

4.6 Parcaje se propun in interiorul incintei:2 bucati,din care 1-2 pot fi acoperite

4.7. Garaje: se prevad garaje pentru 1-2 autoturisme incluse in volumetria casei sau in cladire anexa separata

4.8Delimitari incinta

Se doreste delimitarea incintelor spre arterele de circulatie,care va fi de maxim 1,50 m inaltime de la cota amenajata a trotuarului ,preferabil din materiale naturale:piatra,caramida,lemn,fier forjat sau gard viu

Delimitarea incintei spre vecini , se va face gard de lemn,sarma de 1,80m inaltime

4.9Plantatii,zone verzi

Plantatiile de tip arbori sau arbusti nu vor crea obturari la caile de circulatie
Curtile se pot amenaja cu plantatii de arbori,arbusti,covoare florale,iarba,iar
gradinile cu pomi fructiferi si altele

5.Restrictii

Nu se admite:

- construirea in zona pana la elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate
- constructii sau amenajari straine programului general al zonei
- depozitarea rezidurilor si deseurilor in incinte decat in locuri special amenajate(platforme inconjurate,containere inchise)
- constructii care nu sunt deservite de drumuri publice si private sau accese care sa le asigure functionarea normala
- derogari de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri bine justificate cu avizul compartimentului de specialitate al Consiliul Local

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

JUDETUL COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SFÂNTU GHEORGHE

50000

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 529 din 20.06.2021

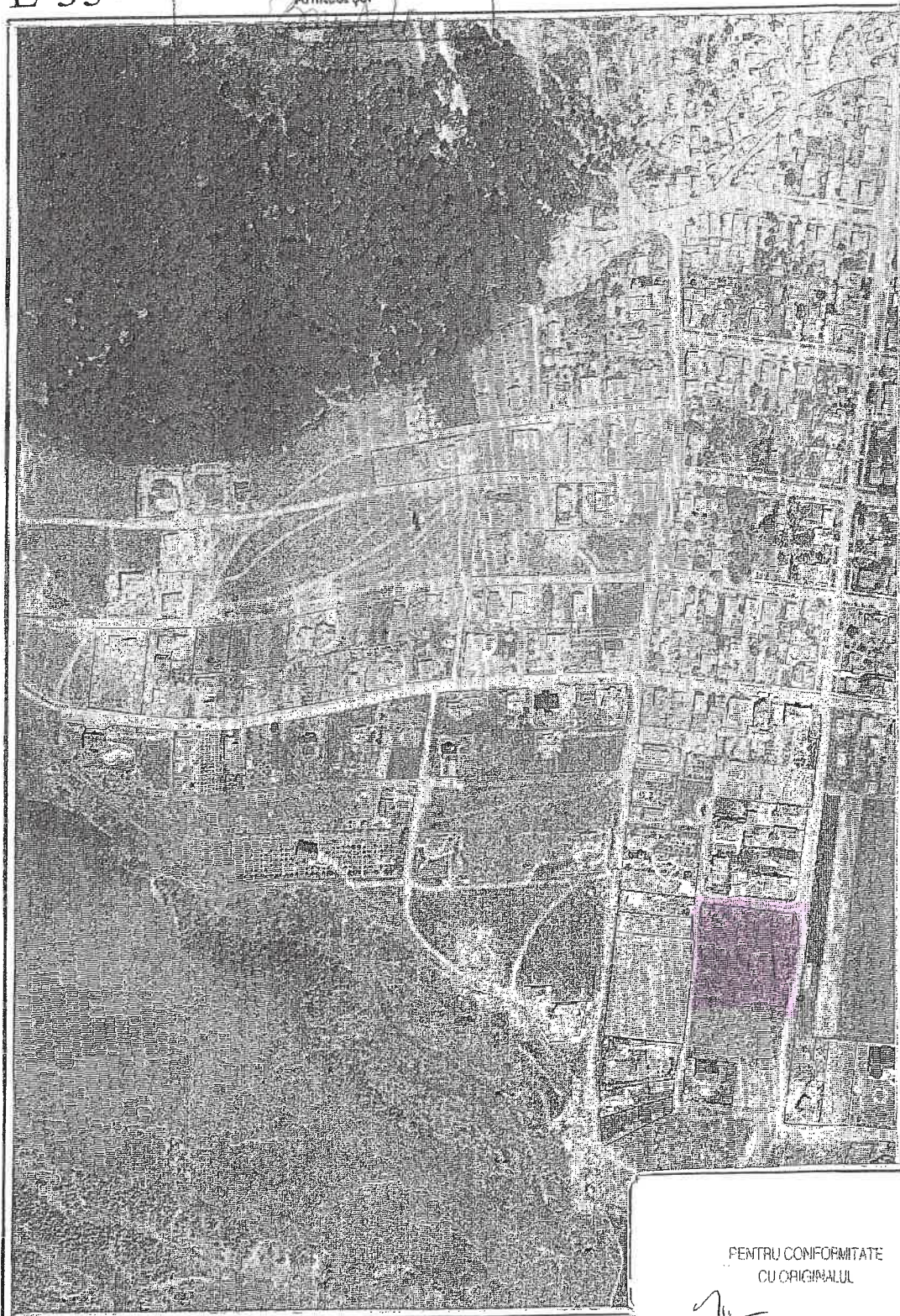
Arhitect șef

ANEXA - J.C.P.A. COVASNA

S.A.I. - R.G.I.

10156 11.06.16

L-35-



PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]