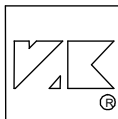


Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. ZONA CENTRALA"
Amplasament	Str. 1 Decembrie 1918-Str. Kossuth Lajos, Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator PUZ	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1549 / 2019
Faza	PLAN URBANISTIC ZONA CONSTRUCTII PROTEJATE
Volumul	REGULAMENT DE URBANISM (PUZCP – constructii de cultura, comert, servicii, alimentatie publica, institutii publice, locuinte si functiuni complementare)

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".

15 ianuarie 2021/ 1 iunie 2021/ 20 noiembrie 2021



COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI SI PROIECTANTI DE SPECIALITATE

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

EXPERT M.C.C. – Alexandru Benczedi – atestat 1,2,3:A.B.C.G Nr. 086

ARHITECTURA

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

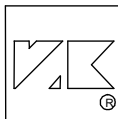
INSTALATII

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

DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Attila

15 ianuarie 2021 / 1 iunie 2021/ 20 noiembrie 2021



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

Foaie de capat

Borderou de piese scrise si desenate

Dispozitii generale - aferente **PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE
PARTIALA P.U.Z. ZONA CENTRALA"**

Fisa de regulament nr. 8 /1 - CCAS

Fisa de regulament nr. 8 /2/ZIR1 – LCS

Fisa de regulament nr. 8 /2/ZIR2 – LCSV

Fisa de regulament nr. 8 /2/ZIR3 – TCCASV

Extras din PUZ – A-03 Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1:500

Intocmit,
arh. Monica Tataru

15 ianuarie 2021/ 20 noiembrie 2021



DISPOZITII GENERALE
PLAN URBANISTIC ZONA CONSTRUCTII PROTEJATE
"MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. ZONA CENTRALA"

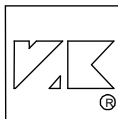
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE,
STR. 1 DECEMBRIE 1918, STR. KOSSUTH LAJOS, STR. KOROSI CSOMA
SANDOR, STR. CIUCULUI
JUDETUL COVASNA

-

**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 Romaniei, 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

SI

Ordin 562 din 20 octombrie 2003 actualizat – pentru aprobarea Reglementarii Tehnice “Metodologie de elaborare si continutul cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”

Art.1.3.Construirea si amenajarile aferente trebuie sa se integreze in cadrul natural si antropic existent.

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

Art.1. 4.Prezentele reglementari se utilizeaza avand la baza piesele scrise si plansele desenate componente ale acestei documentatii de urbanism.

Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe va trebui consultata in orice problema care necesita clarificari in ceea ce priveste realizarea constructiilor.

Art.1.5.Activitatea de construire in zona urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

- Construirea cu prioritate pe terenuri libere sau eliberate de constructii de tip cladiri sau retele tehnico-edilitare existente
- Realizarea unor delimitari clare ale proprietatilor si stabilirea competentelor fiecarui proprietar pentru functionarea corecta in ansamblu a zonei
- Realizarea echiparii tehnico-edilitare a zonei

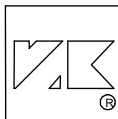
Art.1.6. Aspecte compositionale si functionale

- zonele functionale rezultate (cultura, comert, servicii, birouri, alimentatie publica,locuinte, drumuri, parcaje, garaje si alte functiuni complementare) vor trebui sa coexiste si sa functioneze fara a se deranja .

In acest sens se impune ca, orice dezvoltare propusa prin noi constructii, sa se faca cu respectarea limitelor zonelor construibile (edificabile), a procentului si coeficientului de ocupare al terenului, ale pantelor acoperisurilor, materialelor de constructii specifice, etc.

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

- dezvoltarea numai a functiunilor preconizate la data intocmirii documentatiei de urbanism, ca functiuni ce pot sa coexiste intr-o vecinatate nederanjanta si in parametri optimi de protectia mediului (sol,aer,apa)



Art.1. 7.Recomandari privind organizarea circulatiei

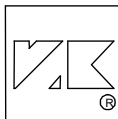
- modernizarea strazilor adiacente pe traseul si cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (latimi de drumuri, raze de racordare etc.)

- rezolvarea celorlalte componente ale unei functionari corecte ale unei artere (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 termeni economici, juridici si tehnici in domeniul constructiilor (Buletinul Constructiilor vol.4 Serie noua – 2012) in prezenta documentatie tehnica scrisa si desenata (vezi “legenda” de pe piesele desenate si volumele de piese scrise).

Regulamentul este valabil in conditiile aprobarii lui o data cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe, in conditiile prevazute de Legea 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare.



Schimbarea unor normative tehnice, aparitia unor normative tehnice noi, ca si aparitia altor acte normative pot conduce, dupa caz, la modificarea unor parti sau a intregii documentatii urbanistice.

Construirea in unitatile teritoriale de referinta continute in prezentul "plan urbanistic zonal" este posibila numai in conformitate cu precizarile din prezentele "reglementari".

Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, prin Sectia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului va pune la dispozitia fiecarui investitor, care a obtinut "Certificat de urbanism", o copie din prezentele "reglementari" si plansa aferenta unitatii teritoriale de referinta din care face parte parcela pe care se intentioneaza a se construi, pentru a fi utilizata de proiectantul care va intocmi documentatia tehnica de realizarea a constructiilor .

Proiectant,
Dipl. arh.urb. Vivianne Gheorghiu

15 ianuarie 2021 / 1 iunie 2021/ 20 noiembrie 2021



FISA DE REGULAMENT NR. 8 / 1 (CCAS)

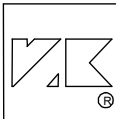
Art.1.DENUMIREA ZONEI: " ZONA FUNCTIONALA DE CULTURA, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(notate pe plansa de reglementari cu "CCAS")

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

- Bulevardul 1 Decembrie 1918
- Str. Kossuth Lajos
- Str. Korosi Csoma Sandor
- Inspectoratul Judetean de Politie Covasna
- Parcele construite locuinte, comert, servicii de pe strazile 1 Decembrie 1918 si Ciucului

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE, CARACTERISTICI, VALOARE, GRAD DE PROTECTIE :

- Pe amplasament exista constructii turistice, comerciale, servicii, institutii publice, locuinte , anexe gospodaresti si tehnice existente si parcele construite, retele de apa, canalizare menajera, si alte retele tehnico-edilitare.
- Pe strazile adiacente zonei exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane si supraterane, linii telefonice, gaz metan.
- Martor a evolutiei orasului incepand cu 1750 cand centrul gravitational al orasului se transpune in zona actualului parc central , zona dominate de caldiri sec. XIX, inceput sec. XX.
- Se protejeaza valorile arhitecturale, urbanistice, istorice si de cadru vegetal in ansamblul lor :trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea artistica.
- Sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente.



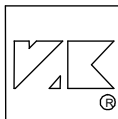
Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE – UTILIZARI ADMISE :

- - Lot construibil de cca. 12.669,00 mp pe care se vor realiza constructii culturale, comerciale, servicii,alimentatie publica si alte functiuni complementare
- Parcaje si / sau garaje subterane
- Alei carosabile de circulatie aferente
- Spatii verzi
- Utilitati tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “ indicativ CCAS” :

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 - Reglementari , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati
- Prevederile Codului Civil
- Reglementari conform normativelor ed securitate la incendiu
- Distantele reglementate sunt marcate pe plansa A-02
- Alinierea cladirilor se va face paralel cu “linia de construire-edificabil ” pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- Nu este obligatorie pe nici o latura a “liniei de construire - edificabil” din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- In cazul n care una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi de acest calcan.
- Toate elementele constructive ale cladilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in “linia de construire”
- Spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele 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 (distanțe fata de vecini, distanțe fata de strada, amplasare funcțiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).

- Aliniamentul construcțiilor proiectate, va respecta distanțele de siguranță impuse de Normativul P118/99, prin corelarea gradului de rezistență la foc a clădirilor existente, respectiv a clădirilor propuse, în așa fel încât nici unul dintre proprietarii parcelelor vecine să nu fie dezavantajat de amplasarea noilor investiții. În cazul în care pe parcela vecină celei pe care se proiectează o clădire nouă nu există actualmente nici o construcție, distanța la care se va amplasa prima clădire, va asigura vecinătății condiții de siguranță care asigură "capacitatea globală a construcției sau a compartimentului de incendiu de a răspunde la acțiunea unui incendiu standard, indiferent de destinația sau funcțiunea acesteia". (pct 1.2.25. P118/99) .

Art.5.2.Suprafața parcelei

- Alăturarea parcelelor și clădirilor este posibilă cu respectarea Codului Civil (art.611-630), dar numai în baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar.
- Atunci când o clădire nouă se alătură unei clădiri deja construite după aprobarea Regulamentului, soluția tehnică de rezistență și stabilitate va fi întocmită și verificată în conformitate cu prevederile legislative și normative în vigoare, astfel încât să nu se afecțeze stabilitatea clădirii existente.

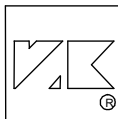
Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea construcțiilor noi se va face prin înscrierea la nivelul incintei proprii în următorii indici de utilizare a terenului:

- Procent de ocupare a terenului (POT) = 80 %
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 4,0

Art.5.4. Regimul de înălțime a clădirilor:

- Construcțiile noi de tip clădiri / copertine vor avea după cum urmează:
- 20 % - H max = 35 m, S+P+6 nivele
- 80 % - H max = 20 m, S+P+4
- Nu se consideră "nivel" :
- Spațiile de tip "demisol", cu condiția ca volumul de deasupra terenului să fie cel mult jumătate din volumul total al acestui nivel
- Cota +/-0.00 a clădirilor va fi cu cel puțin 0,15 m deasupra cotei axului străzii din care se accede parcela, respectiv a cotei terenului amenajat în zona acceselor



- Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va respecta prevederile Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 modificat prin Hotărârea nr. 741 din 12 octombrie 2016 și Ordinul nr. 994 din 9 august 2018 și Ordinul nr. 1.378 din 30 octombrie 2018, referitoare la "însorire". După caz, se va solicita de către autoritățile care emit avize și autorizații "Studiu de însorire".

Art.5.5. Învelitoarea construcțiilor

- Învelitoarea construcțiilor va fi de tip terasă sau sarpantă după caz.
- Pe acoperis se pot amplasa cupolete de lumină și evacuarea fumului, unități de ventilație și încălzire, dar numai mascate adecuat arhitectural etc.

Art. 5.6. Aspectul exterior

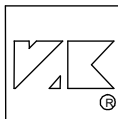
- Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii/zona, înscriindu-se în scara definită de clădirile de referință din apropiere. Dar, se admite realizarea unor clădiri moderne de "bună companie", unitatea prin contrast a unor clădiri moderne înscrise în situl existent nefiind exclusă. La faza de emitere a autorizației de construire, respectiv proiect tehnic, se vor prezenta modelări 3D, machete pentru analizarea soluțiilor de volumetrie, arhitectura în locația propusă.

Art.5.7. Categoriile de materiale de construcții

- Materialele de construcții folosite vor fi cele de tip "durabil": cărămidă, beton, beton armat, metal, precum și material lemnos sau alte materiale compozite de calitate superioară
- Materiale pentru suprafețele exterioare vizibile sunt permise:
 - Placări aluminiu în culori mate și închise, clinker, cărămidă de placare sau alte materiale compozite
 - Tencuieli praf piatră sau zugrăveli (sau alte materiale de aspect similar și calitate superioară)
 - Placaje cărămidă aparentă sau alte materiale specifice pentru placări la soclu, piatră, similipiatră
 - Tamplăria exterioară va fi din lemn stratificat, aluminiu în culori mate și închise, lemn în diferite culori
 - Suprafețele vitrate vor fi corelate cu tonalitatea tamplăriilor.

Art. 5.8. Clădiri anexe

- Clădirile anexe tehnice au funcțiunile permise prin regulament și sunt amplasate în amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fără a depăși 30% din suprafața acesteia și numai în zone care nu sunt vizibile de pe străzile principale.



- Materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art.5.9. Parcaje

- Numarul minim de parcaje se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism.

Art.5.10.Delimitari incinta

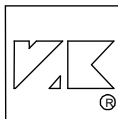
- Delimitarea spatiilor spre caile publice se va face dupa caz, cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de maximum 1,20 m de la cota terenului natural .
- Materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - Zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
 - 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.

Art. 5.11. Spatii publice

- Orice interventie de amenajare a spatiilor publice (piatete, trotuare, partea carosabila a drumului, parcajele, elemente de mobilier urban) se pot executa numai pe baza de documentatii tehnice de specialitate si se supun acelorasi conditii de avizare ca si constructiile (caldirile).

Art. 5.12. 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.
- In masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici in cazul unor functiuni diferite , pozitionate in vecinatate, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.



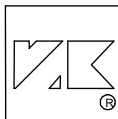
Art.6.UTILITATI

- Toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, alimentare cu energie electrica, caze, telefonizare , in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului.
- Toate conductele, cablurile, tablouri electrice, firide etc. se vor amplasa numai subteran sau in asa fel incat sa nu fie vizibile pe fatadele constructiilor.
- 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

15 ianuarie 2021/ 1 iunie 2021 / 20 noiembrie 2021



FISA DE REGULAMENT NR. 8 /2/ZIR1 (LCS)

Art.1.DENUMIREA ZONEI: " ZONA FUNCTIONALA MIXTA LOCUINTE, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

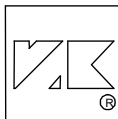
(notate pe plansa de reglementari cu "LCS")

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

- Str. Ciucului
- Inspectoratul Judetean de Politie Covasna
- Parcele construite locuinte, comert, servicii de pe strada Ciucului

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE, CARACTERISTICI, VALOARE, GRAD DE PROTECTIE :

- Pe amplasament exista constructii comerciale, servicii, institutii publice, locuinte , anexe gospodaresti si tehnice existente si parcele construite, retele de apa, canalizare menajera, si alte retele tehnico-edilitare.
- Pe strazile adiacente zonei exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane si supraterane, linii telefonice, gaz metan
- Martor a evolutiei orasului incepand cu 1750 cand centrul gravitacional al orasului se transpune in zona actualului parc central , zona dominate de caldri sec. XIX, inceput sec. XX.
- Se protejeaza valorile arhitecturale, urbanistice, istorice si de cadru vegetal in ansamblul lor :trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea artistica.
- Sunt premise interventii care conserva si potenteaza valorile existente.



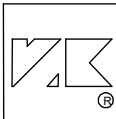
Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 100 mp – 450 mp pe care se vor realiza constructii de locuit, comerciale, servicii, alimentatie publica si alte functiuni complementare
- parcaje , garaje subterane
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi
- utilitati tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “ indicativ LCS” :

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 - Reglementari , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati
- Asezarea cladirilor , a eventualelor extinderi se va face numai pe aliniamentul cladirilor de referinta. Cladirile de referinta se considera in primul rand caldirile protejate (monumente istorice si cladiri cu valoare de patrimoniu) sau cladirile cu valoare ambientala .
- Prevederile Codului Civil
- Reglementari conform normativelor ed securitate la incendiu
- Distantele reglementate sunt marcate pe plansa A-02
- Alinierea cladirilor se va face paralel cu “linia de construire-edificabil ” pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- Nu este obligatorie pe nici o latura a “liniei de construire - edificabil” din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- In cazul n care una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi de acest calcan.
- Toate elementele constructive ale cladilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in “linia de construire”
- Spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei



- In masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiuate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).
- Aliniamentul constructiilor proiectate, va respecta distantele de siguranta impuse de Normativul P118/99, prin corelarea gradului de rezistenta la foc a cladirilor existente, respectiv a cladirilor propuse, in asa fel incat nici unul dintre proprietarii parcelelor vecine sa nu fie dezavantajat de amplasarea noilor investitii. In cazul in care pe parcela vecina celei pe care se proiecteaza o cladire noua nu exista actualmente nici o constructie, distanta la care se va amplasa prima cladire, va asigura vecinatatii conditii de siguranta care asigura "capacitatea globala a constructiei sau a compartimentului de incendiu de a raspunde la actiunea unui incendiu standard, indiferent de destinatia sau functiunea acesteia". (pct 1.2.25. P118/99) .

Art.5.2.Suprafata parcelei

- Alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar.
- Atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

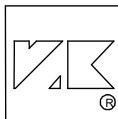
Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- Procent de ocupare a terenului (POT) = 80 %
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 2,0

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Constructiile noi de tip cladiri / copertine vor avea maximum S + P + 1 + M nivele
- 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 atic a invelitorii nu va depasi 8,5 m fata de cota naturala medie a terenului



- Cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,15 m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela, respectiv a cotei terenului amenajat in zona acceselor

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip terasa sau sarpanta.

Pe acoperis se pot amplasa cupolete de lumina si evacuarea fumului, unitati de ventilatie si incalzire mascate adecuat pentru a se crea o imagine arhitecturala coerenta cu volumele construite .

Art. 5.6. Aspectul exterior

- Arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general a strazii/zonei, inscriindu-se in scara definite de cladirile de referinta din apropiere. Dar, se admite realizarea unor cladiri moerne de "buna companie" unitatea prin contrast a unor cladiri moderne inscise in situl existent nefiind exclusa. Se vor prezenta modelari 3D, machete pentru analiza solutiilor de volumetrie, arhitectura in locatia propusa.

Art.5.7. Categorii de materiale de constructii, rezolvari de plastic arhitecturala ale fatadelor, tamplarie

- Materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton , beton armat, metal, precum si material lemnos sau alte material compozite
- Materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
- Caramida aparenta, materiale de placare compozite , lemn, palcari aluminiu etc.etc.
- Tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
- Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
- Invelitorile vor fi executate.reparate numai cu tigle ceramice specific zonei
- Tamplaria exterioara va fi din aluminiu, lemn in diferite culori
- In cazul tamplariilor traditionale valoroase in bfunctie de importanta si gradul de protective a cladirii, precum si in functie de gradul de avariere se vor avea in vedere urmatoarele prioritati:
- Restaurarea tamplariei executata de specialist in domeniu
- Refacerea partiala cu pastrarea si remontarea elementelor decorative
- Refacerea tamplariei cu pastrarea formei golului, a imatirilor existente, cu refacerea elementelor decorative si pastrarea tipului de finisaj (vopsitorie cu vopsele opace)
- Se permite , dupa caz, dublarea tamplariei traditionale valoroase cu o tamplarie noua corespunzatoare, confortului termic spre interior, pastrand tamplaria originala la exterior
- La cladirile protejate si cladirile cu valoare ambientala se interzice executarea tamplariei tamplariilor de PVC sau metalice.
- La lucrarile de reparatii la fatada este recomandata revenirea la forma originala a golurilor, in cazul in care in etape anterioare acestea au fost schimbate



- La cladirile protejate si cladirile cu valoare ambientala este obligatorie pastrarea elementelor decorative a fatadei si a invelitorii. Se interzice izolarea termica cu panouri montate pe exterior.

Art. 5.7. Cladiri anexe

- Cladirile anexe de tip gospodaresc si anexe tehnice au functiunile permise prin regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire - edificabil) fara a depasi 30% din suprafata acesteia. Dar, se interzice executarea oricare constructii anexe (garaje, posturi trafo etc.) la frontal stradal
La cladirile aliniate la frontal stradal se interzice realizarea de usi de garaj in cadrul fatadei cladirii

- 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 principale de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

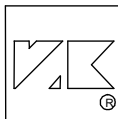
- Numarul minim de parcaje se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism.

Art. 5.9. Delimitari incinta

- Delimitarea spatiilor spre caile publice se va face dupa caz cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de maximum 1,80 m de la cota terenului natural .
- Materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
- Zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
- 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.
- Se interzice realizarea portilor si imprejmuirilor din beton sau metal, exceptand din fier forjat

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.
- In masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici in cazul unor functiuni diferite , pozitionate in vecinatate, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de



locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

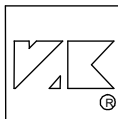
Art.6.UTILITATI

- Toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, alimentare cu energie electrica, caze, telefonizare , in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului.
- Toate conductele, cablurile, tablouri electrice, firide etc. se vor amplasa numai subteran sau in asa fel incat sa nu fie vizibile pe fatadele constructiilor.
- Oadata cu executarea unor lucrari de reparatii la fatade, prin grija beneficiarului si a proiectantului de specialitate se va elibera fatada de cablurile si conductele parazitare.
- Se interzice montarea pe fatada dinspre strada a antenelor TV si a agregatelor de climatizare
- Firmele si reclamele vor fi subordonate elementelor decorative a fatadei.Se vor folosi reclame de mica dimensiune , perpendicular pe fatade. Reclamele se vor rezuma strict la profilul strict la profilul unitatii in cauza.
- Se interzice folosirea reclamelor sclipitoare , stridente sau straine fata de compozitia plastic a fatadelor.
- Se interzice obturarea cu reclame a elementelor decorative a fatadei.
- Apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

Dipl. arh. urb. Vivianne Gheorghiu

15 ianuarie 2021 / 1 iunie 2021 / 20 noiembrie 2021



FISA DE REGULAMENT NR. 8 /2/ZIR2 (LCSV)

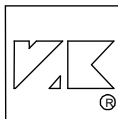
Art.1.DENUMIREA ZONEI: " ZONA FUNCTIONALA MIXTA LOCUINTE, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII , SPATII VERZI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(notate pe plansa de reglementari cu "LCSV")

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

- Str. Ciucului
- Inspectoratul Judetean de Politie Covasna
- Parcele construite locuinte, comert, servicii de pe strada Ciucului

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE, CARACTERISTICI, VALOARE, GRAD DE PROTECTIE :

- Pe amplasament exista constructii comerciale, servicii, institutii publice, locuinte , anexe gospodaresti si tehnice existente si parcele construite, retele de apa, canalizare menajera, si alte retele tehnico-edilitare.
- Pe strazile adiacente zonei exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane si supratere, linii telefonice, gaz metan
- Martor a evolutiei orasului incepand cu 1750 cand centrul gravitational al orasului se transpune in zona actualului parc central , zona dominate de caldiri sec. XIX, inceput sec. XX.
- Se protejeaza valorile arhitecturale, urbanistice, istorice si de cadru vegetal in ansamblul lor :trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea artistica.
- Sunt premise interventii care conserva si potenteaza valorile existente.



Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 100 mp – 450 mp pe care se vor realiza constructii de locuit, comerciale, servicii, alimentatie publica, spatii verzi si alte functiuni complementare
- parcaje , garaje subterane
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi
- utilitati tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “ indicativ LCSV” :

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 - Reglementari , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati
- Asezarea cladirilor , a eventualelor extinderi se va face numai pe aliniamentul cladirilor de referinta. Cladirile de referinta se considera in primul rand cladirile protejate (monumente istorice si cladiri cu valoare de patrimoniu) sau cladirile cu valoare ambientala .
- Prevederile Codului Civil
- Reglementari conform normativelor ed securitate la incendiu
- Distantele reglementate sunt marcate pe plansa A-02
- Alinierea cladirilor se va face paralel cu “linia de construire-edificabil ” pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- Nu este obligatorie pe nici o latura a “liniei de construire - edificabil” din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- In cazul n care una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi de acest calcan.
- Toate elementele constructive ale cladilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in “linia de construire”
- Spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei



- In masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiuate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).
- Aliniamentul constructiilor proiectate, va respecta distantele de siguranta impuse de Normativul P118/99, prin corelarea gradului de rezistenta la foc a cladirilor existente, respectiv a cladirilor propuse, in asa fel incat nici unul dintre proprietarii parcelelor vecine sa nu fie dezavantajat de amplasarea noilor investitii. In cazul in care pe parcela vecina celei pe care se proiecteaza o cladire noua nu exista actualmente nici o constructie, distanta la care se va amplasa prima cladire, va asigura vecinatatii conditii de siguranta care asigura "capacitatea globala a constructiei sau a compartimentului de incendiu de a raspunde la actiunea unui incendiu standard, indiferent de destinatia sau functiunea acesteia". (pct 1.2.25. P118/99) .

Art.5.2.Suprafata parcelei

- Alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar.
- Atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

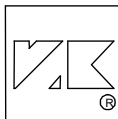
Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- Procent de ocupare a terenului (POT) = 50 %
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,0

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Constructiile noi de tip cladiri / copertine vor avea maximum S + P + 1 nivele
- 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 atic a invelitorii nu va depasi 8,5 m fata de cota naturala medie a terenului



- Cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,15 m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela, respectiv a cotei terenului amenajat in zona acceselor

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip terasa sau sarpanta.

Pe acoperis se pot amplasa cupolete de lumina si evacuarea fumului, unitati de ventilatie si incalzire mascate adecuat pentru a se crea o imagine arhitecturala coerenta cu volumele construite .

Art. 5.6. Aspectul exterior

- Arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general a strazii/zonei, inscriindu-se in scara definite de cladirile de referinta din apropiere. Dar, se admite realizarea unor cladiri moerne de "buna companie" unitatea prin contrast a unor cladiri moderne inscise in situl existent nefiind exclusa. Se vor prezenta modelari 3D, machete pentru analiza solutiilor de volumetrie, arhitectura in locatia propusa.

Art.5.7. Categorii de materiale de constructii, rezolvari de plastic arhitecturala ale fatadelor, tamplarie

- Materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton , beton armat, metal, precum si material lemnos sau alte material compozite
- Materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
- Caramida aparenta, materiale de placare compozite , lemn, palcari aluminiu etc.etc.
- Tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
- Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
- Invelitorile vor fi executate.reparate numai cu tigle ceramice specific zonei
- Tamplaria exterioara va fi din aluminiu, lemn in diferite culori
- In cazul tamplariilor traditionale valoroase in bfunctie de importanta si gradul de protective a cladirii, precum si in functie de gradul de avariere se vor avea in vedere urmatoarele prioritati:
- Restaurarea tamplariei executata de specialist in domeniu
- Refacerea partiala cu pastrarea si remontarea elementelor decorative
- Refacerea tamplariei cu pastrarea formei golului, a imatirilor existente, cu refacerea elementelor decorative si pastrarea tipului de finisaj (vopsitorie cu vopsele opace)
- Se permite , dupa caz, dublarea tamplariei traditionale valoroase cu o tamplarie noua corespunzatoare, confortului termic spre interior, pastrand tamplaria originala la exterior
- La cladirile protejate si cladirile cu valoare ambientala se interzice executarea tamplariei tamplariilor de PVC sau metalice.
- La lucrarile de reparatii la fatada este recomandata revenirea la forma originala a golurilor, in cazul in care in etape anterioare acestea au fost schimbate



- La cladirile protejate si cladirile cu valoare ambientala este obligatorie pastrarea elementelor decorative a fatadei si a invelitorii. Se interzice izolarea termica cu panouri montate pe exterior.

Art. 5.7. Cladiri anexe

- Cladirile anexe de tip gospodaresc si anexe tehnice au functiunile permise prin regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire - edificabil) fara a depasi 30% din suprafata acesteia. Dar, se interzice executarea oricare constructii anexe (garaje, posturi trafa etc.) la frontal stradal
La cladirile aliniate la frontal stradal se interzice realizarea de usi de garaj in cadrul fatadei cladirii

- 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 principale de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

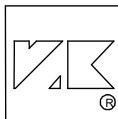
- Numarul minim de parcaje se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism.

Art. 5.9. Delimitari incinta

- Delimitarea spatiilor spre caile publice se va face dupa caz cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de maximum 1,80 m de la cota terenului natural .
- Materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
- Zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
- 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.
- Se interzice realizarea portilor si imprejmuirilor din beton sau metal, exceptand din fier forjat

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.
- In masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici in cazul unor functiuni diferite , pozitionate in vecinatate, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de



locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

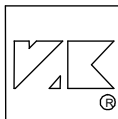
Art.6.UTILITATI

- Toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, alimentare cu energie electrica, caze, telefonizare , in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului.
- Toate conductele, cablurile, tablouri electrice, firide etc. se vor amplasa numai subteran sau in asa fel incat sa nu fie vizibile pe fatadele constructiilor.
- Oadata cu executarea unor lucrari de reparatii la fatade, prin grija beneficiarului si a proiectantului de specialitate se va elibera fatada de cablurile si conductele parazitare.
- Se interzice montarea pe fatada dinspre strada a antenelor TV si a agregatelor de climatizare
- Firmele si reclamele vor fi subordonate elementelor decorative a fatadei.Se vor folosi reclame de mica dimensiune , perpendicular pe fatade. Reclamele se vor rezuma strict la profilul strict la profilul unitatii in cauza.
- Se interzice folosirea reclamelor sclipitoare , stridente sau straine fata de compozitia plastic a fatadelor.
- Se interzice obturarea cu reclame a elementelor decorative a fatadei.
- Apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

Dipl. arh. urb. Vivianne Gheorghiu

15 ianuarie 2021 / 1 iunie 2021 / 20 noiembrie 2021



FISA DE REGULAMENT NR. 8 /2/ZIR3 (TCCASV)

Art.1.DENUMIREA ZONEI: " ZONA FUNCTIONALA TURISM, CULTURA, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII , SPATII VERZI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

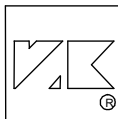
(notate pe plansa de reglementari cu "TCCASV")

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

- Str. Ciucului
- Inspectoratul Judetean de Politie Covasna
- Parcele construite locuinte, comert, servicii de pe strada Ciucului

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE, CARACTERISTICI, VALOARE, GRAD DE PROTECTIE :

- Pe amplasament exista constructii comerciale, servicii, institutii publice, locuinte , anexe gospodaresti si tehnice existente si parcele construite, retele de apa, canalizare menajera, si alte retele tehnico-edilitare.
- Pe strazile adiacente zonei exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane si supraterane, linii telefonice, gaz metan
- Martor a evolutiei orasului incepand cu 1750 cand centrul gravitational al orasului se transpune in zona actualului parc central , zona dominate de caldiri sec. XIX, inceput sec. XX.
- Se protejeaza valorile arhitecturale, urbanistice, istorice si de cadru vegetal in ansamblul lor :trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea artistica.
- Sunt premise interventii care conserva si potenteaza valorile existente.



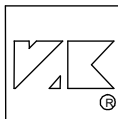
Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- - loturi de cca. 150 mp – 2.000 mp pe care se vor realiza constructii de locuit, turism de tip pensiune sau boutique hotel, comerciale, servicii, institutii publice, alimentatie publica si alte functiuni complementare
- parcaje , garaje subterane
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi
- utilitati tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “ indicativ TCCASV” :

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 - Reglementari , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati
- Asezarea cladirilor , a eventualelor extinderi se va face numai pe aliniamentul cladirilor de referinta. Cladirile de referinta se considera in primul rand caldirile protejate (monumente istorice si cladiri cu valoare de patrimoniu) sau cladirile cu valoare ambientala .
- Prevederile Codului Civil
- Reglementari conform normativelor ed securitate la incendiu
- Distantele reglementate sunt marcate pe plansa A-02
- Alinierea cladirilor se va face paralel cu “linia de construire-edificabil ” pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- Nu este obligatorie pe nici o latura a “liniei de construire - edificabil” din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- In cazul n care una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi de acest calcan.
- Toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in “linia de construire”



- Spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- In masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate 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.).
- Aliniamentul constructiilor proiectate, va respecta distantele de siguranta impuse de Normativul P118/99, prin corelarea gradului de rezistenta la foc a cladirilor existente, respectiv a cladirilor propuse, in asa fel incat nici unul dintre proprietarii parcelelor vecine sa nu fie dezavantajat de amplasarea noilor investitii. In cazul in care pe parcela vecina celei pe care se proiecteaza o cladire noua nu exista actualmente nici o constructie, distanta la care se va amplasa prima cladire, va asigura vecinatatii conditii de siguranta care asigura "capacitatea globala a constructiei sau a compartimentului de incendiu de a raspunde la actiunea unui incendiu standard, indiferent de destinatia sau functiunea acesteia". (pct 1.2.25. P118/99) .

Art.5.2.Suprafata parcelei

- Alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar.
- Atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

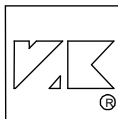
Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- Procent de ocupare a terenului (POT) = 60 %
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 3,0

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- Constructiile noi de tip cladiri / copertine vor avea maximum S + P + 4
- 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



- Cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,15 m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela, respectiv a cotei terenului amenajat in zona acceselor

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip terasa sau sarpanta.

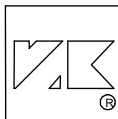
Pe acoperis se pot amplasa cupolete de lumina si evacuarea fumului, unitati de ventilatie si incalzire mascate adecuat pentru a se crea o imagine arhitecturala coerenta cu volumele construite .

Art. 5.6. Aspectul exterior

- Arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul architectural general a strazii/zonei, inscriindu-se in scara definite de cladirile de referinta din apropiere. Dar, se admite realizarea unor cladiri moerne de "buna companie" unitatea prin contrast a unor cladiri moderne inscise in situl existent nefiind exclusa. Se vor prezenta modelari 3D, machete pentru analiza solutiilor de volumetrie, arhitectura in locatia propusa.

Art.5.7. Categorii de materiale de constructii, rezolvari de plastic arhitecturala ale fatadelor, tamplarie

- Materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton , beton armat, metal, precum si material lemnos sau alte material compozite
- Materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
- Caramida aparenta, materiale de placare compozite , lemn, palcari aluminiu etc.etc.
- Tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
- Placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
- Invelitorile vor fi executate.reparate numai cu tige ceramice specific zonei
- Tamplaria exterioara va fi din aluminiu, lemn in diferite culori
- In cazul tamplariilor traditionale valoroase in functie de importanta si gradul de protective a cladirii, precum si in functie de gradul de avariere se vor avea in vedere urmatoarele prioritati:
- Restaurarea tamplariei executata de specialist in domeniu
- Refacerea partiala cu pastrarea si remontarea elementelor decorative
- Refacerea tamplariei cu pastrarea formei golului, a imatirilor existente, cu refacerea elementelor decorative si pastrarea tipului de finisaj (vopsitorie cu vopsele opace)
- Se permite , dupa caz, dublarea tamplariei traditionale valoroase cu o tamplarie noua corespunzatoare, confortului termic spre interior, pastrand tamplaria originala la exterior
- La cladirile protejate si cladirile cu valoare ambientala se interzice executarea tamplariei tamplariilor de PVC sau metalice.
- La lucrarile de reparatii la fatada este recomandata revenirea la forma originala a golurilor, in cazul in care in etape anterioare acestea au fost schimbate



- La cladirile protejate si cladirile cu valoare ambientala este obligatorie pastrarea elementelor decorative a fatadei si a invelitorii. Se interzice izolarea termica cu panouri montate pe exterior.

Art. 5.7. Cladiri anexe

- Cladirile anexe de tip gospodaresc si anexe tehnice au functiunile permise prin regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire - edificabil) fara a depasi 30% din suprafata acesteia. Dar, se interzice executarea oricare constructii anexe (garaje, posturi trafo etc.) la frontal stradal
La cladirile aliniate la frontal stradal se interzice realizarea de usi de garaj in cadrul fatadei cladirii

- 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 principale de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

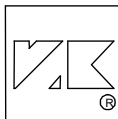
- Numarul minim de parcaje se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism.

Art. 5.9. Delimitari incinta

- Delimitarea spatiilor spre caile publice se va face dupa caz cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de maximum 1,80 m de la cota terenului natural .
- Materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
- Zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
- 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.
- Se interzice realizarea portilor si imprejmuirilor din beton sau metal, exceptand din fier forjat

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.
- In masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici in cazul unor functiuni diferite , pozitionate in vecinatate, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de



locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

Art.6.UTILITATI

- Toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, alimentare cu energie electrica, caze, telefonizare , in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului.
- Toate conductele, cablurile, tablouri electrice, firide etc. se vor amplasa numai subteran sau in asa fel incat sa nu fie vizibile pe fatadele constructiilor.
- Oadata cu executarea unor lucrari de reparatii la fatade, prin grija beneficiarului si a proiectantului de specialitate se va elibera fatada de cablurile si conductele parazitare.
- Se interzice montarea pe fatada dinspre strada a antenelor TV si a agregatelor de climatizare
- Firmele si reclamele vor fi subordonate elementelor decorative a fatadei.Se vor folosi reclame de mica dimensiune , perpendicular pe fatade. Reclamele se vor rezuma strict la profilul strict la profilul unitatii in cauza.
- Se interzice folosirea reclamelor sclipitoare , stridente sau straine fata de compozitia plastic a fatadelor.
- Se interzice obturarea cu reclame a elementelor decorative a fatadei.
- Apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

Dipl. arh. urb. Vivianne Gheorghiu

15 ianuarie 2021 / 1 iunie 2021 / 20 noiembrie 2021