

Memoriu de prezentare

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere:

- **denumirea lucrarii:** Plan urbanistic zonal-Zona de locuinte si functiuni complementare str.Armata Romana- in prelungirea PUZ aprobat cu HCL 11/2012
- **amplasament:** Sf.Gheorghe, str.Armata Romana f.n.
- **Beneficiar:** Timár Győző, Timár György
- **proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A.nr.37
- **data elaborarii:** septembrie 2020

1.2.Obiectul lucrarii:

Obiectul lucrarii de fata consta in analizarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona de nord a mun.Sf,Gheorghe, zona cuprinsa in intravilan ca zona rezidentiala cu locuinte mici si functiuni complementare, dar cu restrictie de construire

Necesitatea intocmirii PUZ-ului de fata rezultat din urmatoarele considerente:

- ridicarea restrictiilor de construire cauzate de nereglementarea zonei
- reglementarea zonei cu respectarea continuitatii acceselor prevazute in "PUZ str. Armata Romana-str.Toamnei "aprobat cu HCL nr.11/2012
- parcelarea terenului in terenuri de constructie pentru locuinte mici,individuale si functiuni complementare
- dezmembrarea terenurilor destinate strazilor prevazute in PUZ aprobat
- stabilirea amplasamentelor viitoarelor constructii si amenajari
- rezolvarea circulatiei adecvate functiunii propuse
- rezolvarea echiparii tehnico edilitare
- stabilirea indicilor urbanistici, a regimului de aliniere, inaltime, etc.
- nu se va extinde intravilanul si nu se impun reglementari de servituti

Avand in vedere politica de dezvoltare urbana a municipiului, in care optiunile populatiei joaca un rol important, prin Certificatul de urbanism emis s-a considerat necesar elaborarea unui Plan urbanistic zonal care sa rezolve problemele amintite

1.3. Surse de documentare – baza topografica:

La baza elaborarii PUZ-ului de fata au stat urmatoarele:

- planul de amplasament si delimitare a imobilelor-pus la dispozitie de beneficiari
- plan de situatie-ridicare topografica in sistem de proiectie stereo 70-executat prin grija beneficiarilor
- PUZ -str.Armata Romana str.Toamnei, aprobat prin HCL nr.11/2012
- prescriptiile UTR-ului zonei din PUG-ul municipiului
- studiul zonei limitrofe
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1.Evolutia zonei

Din analiza PUG si PUZ aprobat, reiese ca zona studiata figureaza ca teren de constructie arabil in intravilan in zona rezidentiala cu locuinte mici si functiuni conexe, dar neconstruibil pana la elaborarea unei documentatii de urbanism

In prezentul PUZ se preiau si se detaileaza prevederile PUG aprobat.

Ca atare se retin urmatoarele concluzii si propuneri:

- evolutia istorica, economica si culturala a orasului ii confera o pozitie deosebita in cadrul judetului
- dezvoltarea economica a orasului vizeaza cresterea numarului de locuri de munca in sectorul tertiar
- in vederea realizarii locuintelor solicitate de populatie se prevede reparcelarea terenurilor existente in intravilan
- modernizarea circulatiei rutiere existente si realizarea de noi trasee de circulatie
- modernizarea si extinderea retelelor echiparii tehnico edilitare
- pentru obtinerea unui tesut urban coerent, armonios se propun intocmirea unor

PUZ-uri si PUD-uri pentru diversele zone de interes ale localitatii

2.2.Incadrare in localitate

- Terenul studiat care face obiectul prezentului PUZ este situat la nord de str.Armata Romana si se intinde pe directia nord-sud pana la calea ferata industrială
- Zona cuprinsa in intravilanul municipiului ca zona de locuinte mici si functiuni complementare, prezinta un tesut urban de tip rural, cu locuinte individuale amplasate de-a lungul strazilor si gradini lungi in spatele caselor si anexelor gospodaresti. In zona exista constructii parter ,P+M,P+1 maxim.
- Se doreste reglementarea terenului studiat in mod asemanator ca o intregire a tesutului urban din zona
- Zona studiata se prezinta astfel:
 - parcela beneficiarilor:
 - CF nr.41409; nr cad.41409- proprietar Timar Gyozo, Timar Gyorgy- S=4510mp
 - S parcela propusa pentru reglementare = 4510mp
- Tereul este partial imprejmuit, liber de constructii, cu un front la str.Armata Romana de 20m, in intravilan conform adeverintei primariei
- Zona studiata are urmatoarele vecinatati:
 - la sud:str.Armata Romana
 - la vest : curti-constructii - zona reglementata prin PUZ aprobat
 - la nord : teren in folosinta beneficiarilor cu S = 141mp, linie de cale ferata industrială
 - la est : curti- constructii in intravilan, nereglementat

2.3.Elemente ale cadrului natural, construit

- Terenul studiat este plat cu denivelari minimale, fara o panta semnificativa
- Amplasamentul se afla pe versantul estic al raului Olt. Morfologia reliefului este determinata de caracterul depresionar cu aspect de campie
- Parcela este partial imprejmuita si fara constructii. Pe frontul strazii Armata

Romana si Toamnei se afla locuinte individuale P,P+M,P+1

2.4.Circulatia

- Accesul carosabil spre zona studiata este asigurata de str.Armata Romana ce trece pe latura sudica a zonei,facand legatura intre centrul municipiului si iesirea spre est spre DN 11 prin Campul Frumos. Strada este modernizata: imbracaminte asfaltica, utilitati, trotuare, fasii verzi
- Strazi de categoria a III-a cu 2 benzi de circulatie, zona verde si trotuar pe ambele laturi, propuse prin PUZ aprobat, nemodernizate, derivate din str.Toamnei: str.Sombori Salamon Sandor si str.Heinrich Boll

2.5.Ocuparea terenurilor

- Pe terenul studiat nu se afla constructii:
POT = 0% CUT = 0,00

2.6.Echipare tehnico-edilitara

- In str.Armata Romana exista retea de apa potabila,canalizare menajera,canalizare pluviala,energie electrica,gaz metan,telefonizare,la care sunt racordate casele de pe frontul strazii.
- In str.Sombori Salamon Sandor exista linie electrica subterana
- Restul zonei este lipsit de retele tehnico edilitare

2.7.Probleme de mediu

- Desi pe frontul sudic al strazii Armata Romana exista unitati industriale nepoluante este una din putinele zone ale orasului,unde fiind zona de locuinte mici-fost rural,nu sunt probleme ecologice majore:poluare sol,subsol,aer.
- Pentru parcelele noi propuse se vor asigura accese carosabile, pietonale si retele tehnico edilitare

2.8.Optiuni ale populatiei

Dorinta unanima a autoritatii locale exprimat prin Certificatul de urbanism si a populatiei in zona privind organizarea zonei,a relevat urmatoarele necesitati:

- pastrarea caracterului de “cartier gradina” prin preluarea elementelor caracteristice zonelor limitrofe
- rezolvarea circulatiei fluente din si in zona prin prelungirea strazilor propuse prin PUZ aprobat
- rezolvarea dotarilor tehnico – edilitare necesare

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- Suprafata studiata este de 5000mp,compusa din:
 1. Parcela efectiv de sistematizat:
 - CF nr.41409; nr cad.41409- proprietar Timar Gyozo , Timar Gyorgy-S1=4510mp
 2. Segmentele de strazi cuprinse din considerente de unitate a zonei
- Ca consecinta a studiilor efectuate concomitent cu elaborarea documentatiei de fata privind organizarea zonei,principalele reglementari propuse in cadrul prezentului PUZ ar fi:
 - parcelarea zonei pentru constructii de locuinte mici si functiuni complementare, continuarea strazilor propuse
 - stabilirea limitelor construibile pentru locuinte
 - rezolvarea acceselor carosabile si pietonale
 - stabilirea modului de utilizare a terenului,respectiv POT si CUT
 - ridicarea interdictiei temporare de construire in zona,pe baza PUZ-ului avizat

3.2.Valorificare cadrului natural

- Cadrul natural se prezinta sub 2 aspecte specifice:
 - curti cu constructii de locuinte mici,individuale si cladiri anexa,pe frontul strazilor Armata Romana si Toamnei si in zona reglementata de PUZ aprobat
 - gradini,terenuri arabile,in spatele caselor fara constructii

- Prin sistematizarea propusa se doreste pastrarea pe cat posibil a cadrului natural existent, prin mularea constructiilor si amenajarilor pe relieful existent, dar oricum refacerea plantatiilor dupa parcelarea si terminarea constructiilor.

3.3. Modernizarea circulatiei

- Rezolvarea circulatiei in zona studiata se bazeaza pe:
- existenta drumului modernizat-str. Armata Romana, la sud de amplasament
- existenta drumului modernizat-str. Toamnei la vest din care deriva strazile propuse prin PUZ aprobat
- existenta strazilor Sombori Salamon Sandor si Heinrich Boll, nemodernizate, derivate din str. Toamnei, propuse prin PUZ aprobat
- Luand in considerare situatia existenta se propun urmatoarele:
- dezmembrarea fasiilor de teren din parcela beneficiarilor pentru prospectul drumurilor
- continuarea strazilor existente in vestul amplasamentului, propuse prin PUZ-ul aprobat
- modernizarea strazilor propuse se va realiza corelat cu zona reglementata: strazi de categoria a III-a, cu cate o banda de circulatie de 3m in ambele sensuri- asfaltate, zona verde de protectie de 0,5m si trotuar de 1m pe ambele laturi
- Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala pentru :
- racordarea accesului parcelei stradale la str. Armata Romana
- realizarea unor volumetrii echilibrate, adaptate la teren

3.4. Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Organizare arhitectural – urbanistica

Criteriile principale ale organizarii arhitectural-urbanistice ale zonei au fost urmatoarele:

- parcelarea terenului pentru locuinte si drumuri
- asigurarea amplasamentelor pentru noile constructii si amenajari, prin parcelari propuse: locuinte individuale si functiuni complementare

- organizarea circulatiei carosabile si pietonale, prin drumurile propuse ,care sa le deserveasca in mod fluent si lesnicios, fara a deranja traficul existent
- rezolvarea racordurilor utilitatilor propuse
- nu se extinde intravilanul , nu se impun reglementari de servituti

3.4.2. Zonificarea teritoriului

Se doreste realizarea unei singure zone functionale(ZL): zona de locuinte individuale mici(max.P+2)si functiuni complementare : comert, birou, cabinet,etc. anexe de tip urban, circulatii, zone verzi, utilitati tratata intr-un singur UTR

Bilant teritorial comparativ

Zone functionale		existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona rezidentiala cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ	4510	90	-	-
2	Zona rezidentiala cu locuinte mici si functiuni complementare	-	-	4150	83
3	Zona circulatiei publice: carosabil, pietonal, zona verde de protectie	490	10	850	17
Total zona studiata		5000	100	5000	100

S zona efectiv sistematizata(parcela beneficiari) = 4510mp din care:

S parcele destinate construirii = 4150mp

S circulatii (strazi publice) = 360mp

S construita maxima = 1660mp(40%)

S desfasurata maxima = 4980mp

S parcele amenajate(spatii verzi, circulatii) =2490mp(60%)

3.4.3.Regimul de inaltime

- Regimul de inaltime maxim a constructiilor s-a stabilit in functie de :
- necesitatea functionala rezultata din destinatia cladirilor
- necesitati compositionale
- Regimul de inaltime maxim: P+2(cu sau fara subsol)

- Înălțimea la streasina nu va depăși 9,0m față de cota naturală a terenului
- Înălțimea maximă a coamei va fi 12,00m

3.4.4 Regimul de aliniere

- Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere a construcțiilor au fost:
 - asigurarea condițiilor optime de însorire
 - respectarea Codului Civil și a distanțelor de intervenție
 - regimul de înălțime al construcțiilor
 - orientarea terenurilor
 - asigurarea vizibilității în intersecții
- Construcțiile noi se vor încadra în limitele edificabilului propus, marcate pe planșa 02, cu respectarea distanțelor față de vecinătăți și anume:
 - alinierea față de str. Armata Română: respecta alinierea caselor existente (5-10m)
 - alinierea față de străzile propuse: min. 5m, conform planșei 02
 - distanța de la limitele de proprietate dintre vecini = jumătatea înălțimii la streasina a construcțiilor și conform Codului Civil (conform planșa 02)

3.4.5. Indici urbanistici

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

Pentru fiecare parcelă în parte comparativ expus aceste valori se prezintă astfel:

existent	propus
POT = 0,0 %	POT max. = 40%
CUT = 0,00	CUT max. = 1,20

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1 Alimentarea cu apă

- alimentarea cu apă: bransamente propuse din rețeaua strădală, str. Armata Română și Toamnei

3.5.2 Canalizare menajeră și pluvială

- Canalizarea menajera si pluviala prin bransamente propuse la reseaua stradala, str.Armata Romana si Toamnei

3.5.3.Alimentarea cu gaz metan

- Alimentarea cu gaz metan din reseaua existenta in str.Armata Romana

3.5.4.Alimentarea cu energie electrica

- alimentarea cu energie electrica de la reseaua stradala existenta in str.Armata Romana si Sombori Salamon Sandor, prin bransamente subterane

3.5.5.Alimentarea cu energie termica

- incalzirea si prepararea apei calde cu centrale termice proprii pe baza de gaz metan combustibil solid, lichid, energii alternative

3.5.6.Telecomunicatii

- telecomunicatii electronice din retele stradale existente in zona

3.5.7.Gospodaria comunala

- Deseurile menajere vor fi colectate in tomberoane inchise, amplasate in incinte si golite periodic pe baza contractului cu Tega
- Toate lucrarile de infrastruktura cad in srcina investitorului

3.6.Protectia mediului

Ca concluzie la studiul de fundamentare privind problemele de mediu se propun urmatoarele:

- activitatea de locuire propusa pentru zona nu este generator de deseuri si substante toxice
- apele uzate vor fi colectate, conduse si adunate in sisteme inchise, impermeabile
- refacerea peisagistica dupa terminarea lucrarilor: amenajari de spatii verzi prin plantatii de arbori, arbusti si gazon verde.

3.7.Obiective de utilitate publica

3.7.1.Lista biectivelor de utilitate publica

- circulatii carosabile, pietonale, zone verzi publice
- retele tehnico edilitare

3.7.2.Tipul de proprietate a terenurilor

- este marcat pe plansa 04

3.7.3Circulatia terenurilor

Prin prezentul PUZ se prevad treceri de teren din proprietate privata a beneficiarilor in domeniul public conform plansa 04

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- In vederea stabilirii categoriilor de interventii,a reglementarilor si restrictiilor impuse,in prezenta documentatie s-au propus urmatoarele:
 - incadrarea zonei in Planul Urbanistic General, prin prelungirea zonei reglementate cu PUZ aprobat
 - stabilirea suprafetelor de teren construibile,locul regimul de aliniere,inaltimea constructiilor propuse,indicile urbanistici
 - rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
 - modalitatea de echipare cu utilitati
 - stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor
- Masurile necesare in perioada urmatoare:
 - restrictie de construire pana la avizarea PUZ-ului de fata
 - delimitarea arterelor de circulatie ce vor fi trecute in domeniu public si a parcelelor construibile
 - elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate pentru constructiile si amenajarile propuse

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in regulamentul aferent PUZ, care se utilizeaza corelat si completat cu prevederile pieselor scrise si desenate ale lucrarii de fata.

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I.Dispozitii generale

1.Rolul RLU

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.

2.Baza legala a elaborarii

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.

3.Domeniul de aplicare

Prezentul RLU se aplica pentru PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- STR.ARMATA ROMANA, MUN.SF.GHEORGHE, JUD.COVASNA

II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- Se vor respecta regulile prescrise de RGU, sectiunea 1 art.4
- Lucrarile propuse vor avea in vedere protejarea cadrului natural si cel construit, marirea calitatii acestora

- In cadrul functiunii stabilite prin PUZ se vor dezvolta numai activitati ce pot coexista in parametrii optimi de protectia mediului: apa, aer, sol, subsol, asezari umane, in conditiile descrise in memoriul de prezentare PUZ
- Zona studiata nu se afla in nici o arie protejata

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

- Constructiile propuse nu sunt generatoare de riscuri tehnologice, iar zona studiata nu este expusa la riscuri naturale, tehnologie
- Toate lucrarile de amenajare si construire se vor desfasura cu respectarea legilor si normelor tehnice in vigoare
- Reparcelarile de tip urban vor respecta RGU cu respectarea traectoriilor drumurilor publice , fiecare parcela avand acces carosabil direct din strada

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT:

Se vor respecta amplasamentele si indicii urbanistici cuprinse in plansa de reglementari- zonificare PUZ, si detailat in fisa de reglementari

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor:

- Accesele obligatorii la parcele vor respecta prevederile RGU art.25,26, anexa4 pct 4.1.1.
- Lucrarile legate de caile de comunicatie in zona vor respecta prevederile PUG siPUZ 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 incinta in mod fluent si nederanjant circulatiei din zona
- in afara unui eventual garaj se propune amenajarea a min. 1-2 locuri de parcare in interiorul incintei,din care macar unu poate fi acoperit

Toate parcelele vor avea accese carosabile si pietonale din drumurile publice,

conform plansei reglementari- zonificare si descrierii din memoriul de prezentare
Parcarile si circulatiile in interiorul parcelelor vor fi definitive la faza AC

8. Reguli cu privire la echipare edilitara:

- Lucrarile de echipare edilitara vor respecta amplasamentele din plansele de reglementari pe baza unor proiecte de specialitate cu respectarea normelor si prescriptiilor in vigoare
- Conform RGU, art.29, toate retelele edilitare intra in proprietatea publica indiferent de modul de finantare

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

- Se vor respecta regulile cuprinse in plansele desenate si memoriu de prezentare, detaliate in fisa reglementari
- Se respecta RGU, sectiunea 4 art.30
- Frontul minim la strada a parcelelor construibile = 12m mai mic sau egal adancimea parcelelor
- Daca un proprietar detine mai multe parcele, toate regulile de construire se transfera pe lotul marit: distante, alinieri, POT,CUT, etc.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri: sunt cuprinse in fisa de reglementari anexata

- Se respecta RGU, sectiunea 5-art.34, 35, anexa 5 pct.5.1.1., anexa 6 pct.8

III.Zonificare functionala

11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul zonei studiate s-a stabilit o singura zona functionala:ZL-zona de locuinte mici cu functiunile complementare : comert, birouri, cabinete, etc., anexe negospodaresti,circulatie,retele tehnico-edilitare,zone verzi, etc., tratata intr-un singur UTR

$S_{ZL}(\text{efectiv sistematizata})=4510\text{mp}$

$S_{PUZ} = S_{ZL} + \text{drumuri in vecinatatea amplasamentului} = 5000\text{mp}$

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

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



[Handwritten signature]

FISA DE REGLEMENTARI

1.Denumirea zonei:

Zona functionala de locuinte mici (ZL)alcatuit din:

- Funcțiunea principală: construcții de locuințe ,individuale,cu regim mic de înălțime,amplasate pe loturi individuale
- Funcțiuni complementare : comerț, birouri, cabinete, etc., anexe de tip urban, mobilier urban, circulații, zone verzi, lucrări tehnico-edilitare, etc.

2.Date de recunoastere

- Suprafata terenului(parcela beneficiarilor)efectiv sistematizata:4510mp
- Tipul de proprietate:proprietate privata a persoanelor fizice :Timar Gyozo, Timar Gyorgy intabulat in CF nr.41409 Sfantu Gheorghe nr.cad. 41409 cu folosinta arabil in intravilan
- Delimitare a zonei:
 - la sud:str.Armata Romana
 - la vest : curti-constructii de locuinta- zona reglementata prin PUZ aprobat
 - la nord : teren in folosinta beneficiarilor, linie de cale ferata industrială
 - la est : curti- constructii in intravilan, zona de locuinte, nereglementata

3. Constructii existente: nu este cazul

- POT existent = 0% CUT existent = 0,00

4. Propunerii

4.1.Pacele propuse

Prin sistematizarea de fata se propune parcelarea zonei in:

- 5 buc. parcele pentru constructii de locuinte individuale si functiuni complementare cu suprafete cuprinse intre 700 si 900mp cu front minim la strada de 12m
- 2 buc.parcele de minimum 9m latime pentru prelungirea strazilor existente

4.2. Constructii si amenajari propuse pe parcelele destinate locuintelor

- case de locuit individuale(S+)P+2(maxim)
- anexe de tip urban: garaj, CT, depozit,etc.
- amenajarea parcelelor cu circulatii carosabile,pietonale, parcare, terase, spatii verzi, mobilier de gradina
- utilitati tehnico-edilitare
- imprejmui

4.3. Regimul de inaltime al constructiei maxim P+2, cu sau fara subsol

- inaltimea maxima la cornisa:9m
- inaltimea maxima a coamei:12 m

4.4Reglementari ale zonei:aliniamente,distante

Alinierea constructiilor si a amenajarilor au fost stabilite pe plansa 02

4.5Indici de utilizare a terenului la nivelul incintelor construibile

POT maxim =40%

CUT maxim =1,20

4.6Materiale folosite

- Materialele de constructii ale cladirilor propuse vor fi de cele durabile cu finisaje de tip naturale:caramida, piatra,lemn,acoperis sarpanta cu invelitoare tigla , tige metalice s-au sindrila, cu unghiuri de 30-60° sau acoperis terasa
- Arterele de circulatie rutiera,parcajele vor avea strat de uzura din piatra sau asfaltica.Aleile pietonale vor fi realizate din lespezi din piatra, piatra de rau, calupuri beton

4.7.**Parcaje** se propun in interiorul incintei:1-2 bucati din care unu poate fi acoperit.

4.8. Garaje:pentru 1-2 autoturisme incluse in volumetria casei sau separat

4.9Delimitari incinta

- Se doreste delimitarea incintei spre arterele de circulatie,care va fi de maxim 1,50 m inaltime de la cota amenajata a terenului ,preferabil din materiale naturale:piatra, caramida,lemn, fier forjat sau plasa de sarma dublata de gard viu.
- Delimitarea incintelor spre vecini: cu gard de max.2m inaltime din aceleasi

materiale sau plasa metalica

4.10 Plantatii, 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 incinta decat in locuri special amenajate (platforme inconjurate, containere inchise)
- derogari de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri bine justificate cu avizul compartimentului de specialitate al Consiliului Local

Intocmit

arh. Domahidi Ildiko

