

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:	Elaborare PUZ-Zona de locuinte si servicii str.Borviz
Localitatea:	jud.Covasna, mun.Sf.Gheorghe, str.Borviz - extravilan
Beneficiar:	Municipiul Sfântu Gheorghe
Initiator:	Dina Erika si coproprietari
Proiectant general:	Domahidi Ildiko-BIA – Sf.Gheorghe
Data elaborarii:	iunie 2022

1.2 Obiectul lucrarii:

- Conform temei de proiectare formulate de initiatori, in concordanta cu intentiile Consiliului Local, enuntate prin Certificatul de Urbanism nr.2/07.01.2022 pe parcelele initiatorilor se doresc construirea unor locuinte individuale cu servicii compatibile, prin extinderea spre nord a ansamblului de locuinte, introduse in intravilan si reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 104/2008
- Se doreste introducerea in intravilan a parcelelor si reglementarea zonei:
 - stabilirea indicilor urbanistici obligatorii
 - stabilirea amplasamentelor pentru viitoarele constructii si amenajari
 - rezolvarea circulatiilor adecvate functiunii propuse
 - rezolvarea echiparii tehnico-edilitara

1.3 Surse de documentare-baza topografica

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

- ridicarea topografica a zonei, executata prin grija beneficiarului
- studiul geotehnic, executata prin grija beneficiarului
- Planul urbanistic general al mun.Sf.Gheorghe aprobat conform legii
- Planul urbanistic general al mun.Sf.Gheorghe in curs de avizare

-PUZ-uri aprobate in apropierea zonei studiate

-PUZ- Ansamblu de locuinte str.Borviz II- aprobat cu HCL nr.104/2008

-legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 Evolutia zonei

- Zona de locuinte a orasului vechi de-a lungul strazii Borviz care porneste din centrul vechi al orasului s-a extins in ultimii ani spre vest, prin noi cvartale de locuinte, zona fiind adecvata din cauza cadrului natural, topografiei si accesibilitatii
- Prin modernizarea strazii Borviz si a statiunii Sugas Bai a crescut potentialul turistic al orasului, dar si optiunile pentru folosirea cadrului natural de-a lungul drumului dinspre oras, pentru obiective de agrement si turistice, dar si pentru construirea de noi locuinte

2.2 Incadrarea in teritoriu

- Amplasamentul se afla in nord vestul municipiului, pe latura nordica a strazii Borviz, in imediata vecinatate a zonei de locuinte mici a intravilanului
- Terenul in discutie se afla la nord de ansamblul de locuinte din str.Borviz, terenuri introduse in intravilan prin PUZ aprobat cu HCL 104/2008 si este accesibil din strada existenta, reglementata pana la limita intravilanului existent
- Parcelele in extravilan sunt intabulate pe numele beneficiarilor in cartile funciare anexate si se afla in perimetrul intravilanului propus prin PUG in curs de avizare
- Imobilul din proprietatea privata a initiatorilor sunt intabulate dupa cum urmeaza, de la est la vest:
 1. CF nr.30587 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 30587- S1 = 600mp- pasune in extravilan- proprietari Dina Mugurel si Dina Erika
 2. CF nr.42115 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 42115- S2 = 163mp- pasune in intravilan- proprietar: Jeleu B Zoltan
 3. CF nr.30586 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 30586- S3 = 5966mp- pasune in

extravilan- proprietar: Jelen B Ioan

4. CF nr.42120 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 42120- S4 = 155mp- pasune in intravilan- proprietar Jelen B Zoltan

5. CF nr.37419 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 37419- S5 = 185mp- pasune in intravilan- proprietar: Jelen B Ioan

6. CF nr.42111 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 42111- S6 = 4782mp- pasune in extravilan- proprietar Jelen B Zoltan

7. CF nr.29116 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 29116- S7 = 707mp- arabil in extravilan- proprietari: Kosa Bela Laszlo si Kosa Klara

8. CF nr.39108 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 39108- S8 = 1200mp- pasune in extravilan- proprietar: Duka Istvan

9. CF nr.41116 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 41116- S9 = 7317mp- pasune in extravilan- proprietar: Ivan Niculae Gheorghe

10. CF nr.37854 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 37854- S10 = 6495mp- pasune in extravilan- proprietari: Simon Norbert si Gereb Szilard T

S total = 27570mp

- Imobilele dezmembrate pentru drumul de deservire cuprins in intravilan prin PUZ-ul aprobat, dar care n-au fost trecute inca in domeniu public, sunt intabulate de la est la vest, dupa cum urmeaza:

11. CF nr.42117 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 42117- S11 = 491mp- pasune in intravilan- 15 proprietari conform extras CF

12. CF nr.42121 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 42121- S12 = 20mp- pasune in intravilan- proprietar: Jelen B Zoltan

13. CF nr.42112 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 42112- S12 = 450mp- pasune in intravilan- proprietar Jelen B Zoltan

14. CF nr.38093 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 38093- S14 = 142mp- arabil in intravilan- 6 proprietari: conform extras CF

15. CF nr.26289 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 26289- S15 = 196mp- drum- proprietar: Duka Istvan

16. CF nr.41117 Sfantu Gheorghe, nr.cad. 41117- S16 = 353mp- drum-

S drum = 1652mp

- Vecinatati:
 - la nord: rezervoare de apa potabila a orasului, terenuri in extravilan
 - la est: drum public propus spre modernizare pana la limita intravilanului
 - la sud: strada propusa prin PUZ aprobat si curti-constructii
 - la vest: terenuri in extravilan
 - Imobilele nu se afla in zona de protectie a siturilor arheologice din apropiere

2.3 Elemente ale cadrului natural construit

- Partea nord vestica a municipiului care cuprinde biserica fortificata reformata si constructiile invecinate constituie nucleul vechi al orasului si care este asezat pe malul stang a paraului Debren
- De-a lungul drumului Judetean DJ 121C spre Baile Sugas s-a extins intravilanul cu zone de locuinte si zona de agrement cu lacuri piscicole (de-a lungul strazii Borviz)
- La nord se afla rezervoarele de apa potabila a municipiului
- Din punct de vedere geologic cele mai vechi roci s-au format in cretac. Ulterior datorita miscarilor tectonice aceste gresii s-au fragmentat de-a lungul faliilor permitand migrarea spre suprafata a CO₂, luand astfel nasterea izvoarele de apa minerala carbogazoase din Baile Sugas si pe str.Borviz
- Altitudinea medie a zonei studiate se afla la 550m deasupra Marii Negre
- Clima este temperat continentală cu veri umede si racoroase si cu ierni geroase. Vanturile dominante : vara dinspre vest si sud, iarna dinspre est si nord
- Adancimea la inghet se afla la -1,10m
- Zona se incadreaza din punct de vedere seismic in zona "D"

2.4 Circulatia

- Accesul carosabil spre zona studiate este asigurata de 2 strazi perpendiculare pe str.Borviz legate de strada din sudul amplasamentului PUZ-ului de fata; toate introduse in intravilan prin PUZ aprobat, dar partial modernizate

- Strada Borviz ce trece pe latura sudica a zonei, facand legatura intre centrul municipiului si iesirea spre vest, spre Sugas Bai strada este semimodernizata: carosabil cu imbracaminte asfaltica cu utilitati, fara trotuare

2.5 Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat se afla 2 constructii provizorii , tip anexa gradina, care vor fi demolate

$$POT = 0\% \quad CUT = 0,00$$

2.6 Echipare tehnico-edilitara

- In str.Borviz exista retea de apa potabila, canalizare menajera, energie electrica, la care sunt racordate casele din zona rezidentiala din intravilan, din sudul amplasamentului
- Canalizarea pluviala este rezolvata cu santuri de pe marginea strazilor, reseaua stradala este in curs de extindere in str.Borviz
- Retea stradala de gaze naturale nu exista inca (in faza de extindere a retelei din str.Borviz)
- Pe parcelele studiate nu exista utilitati tehnico edilitare

2.7 Probleme de mediu

- mediul natural al zonei este unul nepoluant si fara riscuri naturale majore
- inexistenta utilitatilor tehnico- edilitare in zona, dar cu posibilitate de racordare la cele existente in zona

2.8 Optiuni ale populatiei

In urma constatarii situatiei existente, a estimarii posibilitatilor de dezvoltare: solicitarea initiatorilor de a construi locuinte si dotari aferente 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 :

- introducerea partiala a terenurilor agricole- proprietatea initiatorilor, din extravilan, in intravilan ca – zona de locuinte si servicii, ca extindere a intravilanului existent- optiune cuprinsa in PUG Mun.Sf.Gheorghe, in curs de avizare

- realizarea unor constructii si amenajari care sa se incadreze in mediul natural existent si sa intre in circuitul rezidential al orasului, respectand avizele emise

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Necesitatea elaborarii PUZ-ului de fata a decurs din urmatoarele optiuni:
 - existenta unor terenuri agricole in extravilan, proprietate a initiatorilor, in imediata vecinatate a “Ansamblului de locuinte – str.Borviz II”- reglementata in 2007
 - amplasamentul propice functiunii propuse: Zona de locuinte si servicii, din mai multe puncte de vedere: vecinatatea intravilanului, extinderea intravilanului cu aceasta zona este cuprinsa in noul PUG- in curs de avizare ca zona de locuinte cu restrictie de construire pana la elaborarea PUZ, cadrul natural adecvat, circulatie asigurata, posibilitate de racordare la utilitati
 - doleanta initiatorilor de-a schimba destinatia terenului prin introducerea terenurilor destinate viitoarelor constructii in intravilan ca zona de locuinte si servicii

Ca consecinta a studiilor efectuate , reglementarile in cadrul prezentului PUZ se refera la :

- introducerea in intravilan a terenurilor agricole, proprietate a initiatorilor, in adancime de 40m spre nord de la strada reglementata
- reparcelarea terenurilor pentru asigurarea amplasamentelor pentru constructii de locuinte mici- individuale si servicii aferente
- stabilirea indicilor urbanistici si reglementarea zonei conform normelor de mediu, sanitare etc.
- stabilirea limitelor construibile
- rezolvarea acceselor la parcele din strada existenta, nederanjant pentru circulatia din zona
- rezolvarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor
- se va extinde intravilanul cu 8273mp

3.2 Valorificarea cadrului natural

Mobilarea zonei cu constructii si amenajari se va intampla atat cu pastrarea mediului natural dat, cat si cu respectarea zonelor de protectie impuse de legislatie.

3.3 Modernizarea circulatiei

- Rezolvarea circulatiei in zona studiata se bazeaza pe:
 - existenta drumului semimodernizat-str.Borviz, la sud de amplasament- legatura intre centrul orasului si Sugas Bai
 - existenta celor 2 strazi perpendiculare pe str.Borviz si una paralela cu aceasta, reglementate prin PUZ aprobat, cu carosabil de 7m si trotuare de 1,5m pe ambele laturi. Aceste strazi nu sunt modernizate inca si nu au fost trecute in domeniu public; au carosabil pietruit, partial cu utilitati(electricitate, apa , canalizare), santuri asigurate, fara trotuare
- Luand in considerare situatia existenta se propun urmatoarele:
 - modernizarea strazilor perpendicular pe str.Borviz(care insa nu face obiectul PUZ-ului de fata)
 - trecerea in domeniul public si modernizarea strazii paralele cu str.Borviz: prelungirea racordurilor de utilitati, carosabil asfaltat de 7m, trotuare de 1m si zona verde de protectie de 0,5m pe ambele laturi
 - rezolvarea acceselor pe parcele in mod nederanjant pentru circulatia din zona
 - rezolvarea circulatiei din interiorul parcelelor in mod fluent si adecvat functiunii propuse, parcare autoturismelor se va rezolva in interiorul incintei

3.4 Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.4.1 Organizarea arhitectural-urbanistica

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

- la amplasarea constructiilor considerente principale au fost geomorfologia terenului si situatia juridica a proprietatilor
- pastrarea cat mai intacta a mediului natural existent, prin constructii si amenajari traditionale cadrului natural si construit al zonei

- asigurarea amplasamentelor pentru noile constructii si amenajari, respectand restrictiile impuse
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale care sa deserveasca incintele in mod fluent si lesnicios fara a deranja traficul existent
- tratarea coerenta a spatiilor, crearea unui ansamblu organizat modern
- integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural
- rezolvarea utilitatilor prin racordare la retele centralizate existente in zona

3.4.2 Zonificarea teritoriului

Se doreste realizarea unei singure zone functionale: ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII si functiuni complementare : anexe gospodaresti de tip urban(CT, garaj, bucatarie de vara, pavilion de gradina, sera etc.), circulatii, zone verzi, etc.

S ZLS = 8273mp- propusa pentru introducere in intravilan din care: S reglementat = 6276mp, S nereglementat = 1997mp

S PUZ = S ZLS+ strada din intravilan din sudul amplasamentului = 8273+1652 = 9925mp

Bilant teritorial comparativ

ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN PROPUS PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN	8273	83	-	-
2	ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII AFERENTE	-	-	6276	63
3	ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORAREA UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM			1997	20
4	CIRCULATII: CAROSABILE SI PIETONALE, STRAZI IN INTRAVILAN	1652	17	1652	17
TOTAL ZONA STUDIATA		9925	100	9925	100

S ZLS propus pentru introducere in intravilan =8273mp din care:

- S REGLEMENTAT PENTRU LOCUINTE SI SERVICII 6276mp
- S NEREGLEMENTAT – CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE TEMPORARA PANA LA ELABORAREA UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM 1997mp
- S CONSTRUITA MAXIMA 2510mp 40%
- S DESFASURATA MAXIMA 6276mp
- S CIRCULATII, TERASE, PARCARI 1255mp 20%
- S ZONE VERZI 2511mp 40%

3.4.3 Regimul de inaltime

- Regimul maxim de inaltime a constructiilor s-a stabilit in functie de :
 - necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirilor

- necesitati compozitionale
- Regimul de inaltime maxim propus :P+1+M(cu sau fara subsol)
- mansarda poate fi si un etaj retras
- pentru cladirile anexa se propune regim de inaltime parter(eventual mansarda)
- Inaltimea max. la streasina: = 7m
- Inaltime max. la coama: = 12m

3.4.4 Regimul de aliniere

- Criteriile care su stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost :
 - distantele de siguranta a constructiilor aflate in adiacenta drumurilor publice
 - distante normate din punct de vedere a normelor de prevenire a incendiilor
 - regimul de inaltime a constructiilor- regimul de insorire
- Regimul de aliniere a constructiilor se va inscrie in suprafata edificabila,respectand Codul Civil , distantele de siguranta, de interventie si de protectie impuse si anume:
 - Se va respecta distanta minima de 5m si maxima de 15m in plan orizontal de la aliniamentul stradal
 - Distanta fata de limita de proprietate spre vecini va fi de min $h/2$, h fiind inaltimea la streasina/cornisa a constructiei

3.4.5 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 totalul zonei studiate comparativ expus aceste valori se prezinta astfel :

Existent	Propus
POT =0,0%	POT =40%
CUT = 0,00	CUT = 1,00

3.5.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrica de la reseaua stradala subterana existenta in

strada din sudul amplasamentului, prin bransamente subterane

- alimentarea cu apa: prin extinderea si bransament propus din reseaua stradala din strada din sudul amplasamentului
- canalizarea menajera prin extinderea si bransarea la reseaua existenta in strada din sudul amplasamentului
- apele meteorice din incinte vor fi colectate in rigole si conduse in reseaua de3 canalizare pluviala din strazile din jur si conduse in reseaua in curs de extindere din str.Borviz
- incalzirea si prepararea apei calde cu centrale termice proprii pe baza de combustibil solid, lichid, energie electrica, energii alternative

3.5. 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
 - apele uzate vor fi colectate și conduse în sisteme închise, impermeabile
 - refacerea peisagistică după terminarea lucrarilor, amenajari de spatii verzi de protecție prin plantații de arbori, arbusti și gazon verde.

3.6 Obiective de utilitate publică

3.6.1 Lista obiectivelor de utilitate publica

- strazile de deservire a parcelelelor
- racordurile retelelor tehnico-edilitare

3.6.2 Tipul de proprietate a terenurilor: este marcat pe plansa de reglementari nr. 04

3.6.3 Circulatia terenurilor: drumul de deservire a parcelelor este inca in proprietate privata a locuitorilor din zona, dar acestea vor fi trecute in domeniul pubic(vezi plansa 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 PUG in vigoare si cel in curs de

avizare, a propunerilor specialiștilor și adecvarea temei de proiectare la acestea;

- analiza circulației existente și posibilitatea de racordare la acesta;
- analiza echipării tehnico-edilitare din zonă;
- compatibilitatea funcțiunii propuse cu cadrul construit și natural existent;
- respectarea limitelor de proprietate a initiatorilor la executarea reparcelarilor

• Măsurile necesare și lucrările de execuție în periodada următoare sunt:

- restricție de construire până la avizarea PUZ-ului de față, prin care se schimbă destinația zonei: din teren agricol în extravilan în zona de locuințe și dotări aferente în intravilan
- 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

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.
- Codul Civil
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.373 din 10 iulie 2001, cu modificarile ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.933 din 13 oct2004, cu modificarile ulterioare
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.1 din 5 ianuarie 1998, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.215/2001 -Legea administratiei publice locale publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.204 din 23 aprilie 2001, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.12 din 24 ianuarie 1995, cu modificarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului republicata in Monitorul Oficial

al Romaniei, cu modificarile si completarile ulterioare

- Legea nr.7/1996 privind legea cadastrului si a publicitatii imobiliare publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.61 din 26 martie 1996, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 -Legea apelor publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.244 din 8 octombrie 1996, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national sectiunea a IV-a- Reteaua de localitati publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.408 din 24 iulie 2001
- Legea nr.451/2002 pentru ratificarea Conventiei Europene a peisajului , adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000 publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.536 din 23 iulie 2002
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.771 din 23 august 2004
- Hotararea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.856 din 27 noiembrie 2002
- Hotararea Guvernului nr.540/2000 privind aprobarea incadrarii in categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.338 din 20 iulie 2000 cu modificarile si completariilor ulterioare
- Hotararea Guvernului nr.1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.961 din 20 octombrie 2004
- Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr.47/1998 pentru aprobarea Normelor

tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.138 bis din 6 aprilie 1998

- Ordinul Ministrului de Interne nr.791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind prevenirea si stingerea de incendiilor, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,nr.384 din 9 octombrie 1998
- Ordonanta Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor
- 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 SERVICII, SF.GHEORGHE, STR.BORVIZ F.N., 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

- 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
- In apropierea zonei studiata se afla situl arheologic”Cetatea cocostarcului”si rezervorul de apa a zonei, dar zona studiata nu se afla in zona de protectie a acestora
- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului(materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul)
- constructiile supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor

tehnice in vigoare referitor la calitatea constructiilor a calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante , periculoase si nocive

- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi suprafete impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare de 100mp, fara rosturi, pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol
- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura pe cat posibil si cresterea vegetatiei perene existente pe peretele acestor spatii , pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata

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

- In proiectarea , executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si completarile ulterioare, Hotararii de Guvern nr.272 pentru aprobarea regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normative in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilajelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel
- Reparatarile se vor executa cu respectarea limitelor de proprietate a initiatorilor

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, care este parte integranta a RLU aferent PUZ

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

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

- racordarea circulatiei carosabile pentru utilizatorii incintelor se va realiza in conditii nederanjante pentru circulatia drumului : strada propusa prin PUZ aprobat, derivat spre nord din str.Borvizsemimodernizat care se va trece in domeniul public si se va moderniza in zona studiata: prelungirea racordurilor de utilitati, carosabil asfaltat de 7m , trotuare de 1m si banda verde de protectie de 0,5m pe ambele laturi
- mentiune: actual drumul se afla in proprietatea privata a proprietarilor terenurilor afectate, dar dezmembrate (fasie de 10m latime) ca drum
- circulatia in incinta se va desfasura fluent;parcarea autoturismelor se va intampla numai in interiorul incintelor
- circulatia in incinte: carosabil, parcari, pietonale vor ocupa max. 20% din suprafata parcelelor

8. Reguli cu privire la echipare edilitara:

- Lucrarile de echipare edilitara vor respecta amplasamentele din plansele de reglementari si se vor executa pe baza unor proiecte de specialitate cu respectarea normelor si prescriptiilor in vigoare
- Lucrarile de echipare edilitara intra in proprietatea statului sau a unitatii administrativ teritoriale, indiferent de modul de finantare

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

- Doar unele dintre parcelele initiatorilor permit divizarea in mai multe parcele, pentru a fi construibile conform RGU, art.30, pct.(2) a,b,c.
- Toate parcelele vor avea acces direct din strada existenta, nu se impun reglementari de servitute
- Parcelele vor fi de forma dreptunghi ori trapezoidal , exceptand parcela 2 cu o forma neregulata si vor respecta urmatoarele caracteristici:
 - frontul minim la strada = 14m(conf.RGU : min.12m pentru locuinte izolate sau cuplate)
 - suprafata minima a parcelelor = 500mp(conf.RGU: min.200mp pentru locuinte izolate sau cuplate)
 - adancimea mai mare decat latimea parcelelor

- Se pot comasa mai multe parcele; pentru acestea regulile vor fi identice: POT,CUT, regim de aliniere, etc.
- Se vor respecta regulile cuprinse in plansele desenate si memoriu de prezentare, detaliate in Fisa reglementari, parte integranta a RLU

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

Spatiile verzi sunt amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat , sub forma de curti si gradini private, rolul acestora este functional si estetic. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale

III.Zonificare functionala

11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul zonei studiate s-a stabilit o singura zona functionala:ZLS - Zona de locuinte si servicii , tratat intr-un singur UTR

Suprafata ZLS (efectiv sistematizata)= 8273mp- propusa pentru introducere in intravilan

Suprafata PUZ = S ZLS+ strada in intravilan din sudul amplasamentului =
8273mp+1652mp = 9925mp

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

Intocmit
arh.Domahidi Ildiko



FISA DE REGLEMENTARI

1.Denumirea zonei:

- Zona functionala: **Zona de locuinte si servicii(ZLS)**
 - functiunea principala: locuinte izolate sau cuplate cu servicii compatibile amplasate la parterul locuintelor sau in constructii sinestatoare: birou, cabinet, mic magazin, servicii de intretinere corporala, etc.
 - functiuni complementare: anexe de tip urban(CT , garaj, magazie , etc), circulatii, utilitati, mobilier de gradina, zone verzi
- Utilizari interzise:
 - activitati productive, functiuni comerciale, servicii care genereaza un trafic important, sau produc poluare, depozitare en-gros
 - lucrari de terasament care ar afecta spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice
 - constructii provizorii(rulote, campinguri, chioscuri)doar cele pentru organizare de santier, desfiintate la terminarea lucrarilor de construire-amenajare
 - deschideri de cariere , gropi de imprumut, lucrari agricole in sistem industrializat, activitati de pasunat
- Suprafata ZLS = 8273mp

2.Date de recunoastere

- Suprafata terenului(parcelele initiatorilor)efectiv sistematizata:8273mp
- Tipul de proprietate:proprietate privata a persoanelor fizice enumerate in extrasele de Carte Funciara, reprezentate de Dina Erika
- Parcelele cu categoria de folosinta arabil, faneata, dupa cum sunt inscise in CF
- Delimitare a zonei:
 - la nord: rezervoare de apa potabila a orasului, terenuri in extravilan
 - la est: drum public propus spre modernizare pana la limita intravilanului
 - la sud: strada propusa prin PUZ aprobat si curti-constructii

- la vest: terenuri in extravilan
- Imobilele nu se afla in zona de protectie a siturilor arheologice din apropiere
- Situl arheologic "Cetatea Cocostarcului" se afla la cca.800m spre sud vest de amplasamentul studiat
- Terenurile agricole de diferite dimensiuni vor fi introduse in intravilan in adancime de 40m spre nord de strada existenta

3. Constructii existente:

Pe terenul studiat se afla 2 constructii provizorii tip anexa de gradina ce vor fi desfiintate:

$$POT = 0,0\% \quad CUT = 0,00$$

4. Propuneri

4.1. Constructii si amenajari propuse

- Reparcelarea proprietatilor prin divizarea unora: 9 parcele cu fronturi cuprinse intre 14-20m latime si 40m adancime
- Toate parcelele vor fi accesibile direct din strada propusa pentru modernizare
- Constructii propuse:
 - 9 buc. case de locuit cu sau fara servicii
 - anexe de tip urban cuprinse in volumul locuintelor sau asezate separat
- Amenajari propuse:
 - circulatii carosabile, parcuri, circulatii pietonale, terase, platforme
 - mobilier de gradina, pavilion de gradina, piscine
 - spatii verzi amenajate
 - asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare
 - imprejmui

4.2. Regimul de inaltime al constructiilor maxim P+1+M cu sau fara subsol(anexele preferabil parter)

- inaltimea maxima la streasina:7m
- inaltimea maxima a coamei:12m

4.3. Reglementari ale zonei: aliniamente, distante

4.3.1. Retrageri fata de aliniament(alinierea constructiilor)

- Aliniamentul- limita de proprietate spre domeniul public va fi marcat de imprejurimi descrise in punctul 4.8.
- Alinierea obligatorie va fi cuprinsa intre 5 si 15m, permitand dispunerea decalata a locuintelor- tip piaptan, care permite atat insorirea cat si orientarea mai buna fata de punctele cardinale
- Alinierea obligatorie poate fi depasita cu max 1,5m cu terase, trepte, copertine- la parter si balcoane la etaj/mansarda
- Cladirile anexa separate de corpul locuintei se vor amplasa ori in spatele acestora, ori eventual in aliniere cu casa, in nici un caz in fata acestora
- Amplasarea constructiilor va tine cont de relief , pentru a evita miscarile masive de teren

4.3.2.Distanta fata de limitele de proprietate laterale si posterioare va fi de min $h/2$, h fiind inaltimea la streasina/cornisa a constructiei

4.4Indici de utilizare a terenului la nivelul incintelor construibile:

POT maxim =40%

CUT maxim =1,00

4.5Materiale folosite

- Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine in mod deosebit de latura estetica a acestora
- Materialele de constructii ale cladirilor propuse vor fi de cele durabile si traditionale:caramida, lemn,metal,acoperis sarpanta(min.25-60°) cu invelitoare tigla sau materiale asemanatoare, sau terasa(preferabil circulabila sau verde)
- Materialele si finisajele exterioare ale cladirilor anexa se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirea principala.
- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, pastelate
- Arterele de circulatie rutiera si pietonala,parcagele vor avea strat de uzura din lespezi de piatra,piatra de rau , pietris,dalaj verde
- este interzisa planificarea si realizarea cladirilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, materiale utilizate,

paleta cromatica etc. depreciaza valoarea mediului natural si construit

4.6 Parcaje se propun doar in interiorul incintelor: min.2 bucati

4.7. Garaje: pot fi inglobate in volumetria locuintei sau amplasate independent dar nu spre frontul stradal

4.8 Delimitari incinta

- Imprejmuirile spre strada vor fi de max. 1,70m inaltime: gard verde dublat de plasa transparenta, zidarie de caramida, piatra sau lemn, metal; porti din lemn aspect de lemn sau metalic
- Imprejmuirile spre vecini pot fi din aceleasi materiale dar de max. 2m inaltime
- proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili

4.9. Plantatii, zone verzi

- Plantatiile de tip arbori sau arbusti de tip perdea verde de protectie nu vor crea obturari la caile de circulatie
- Zonele verzi amenajate vor fi plantate cu arbori, arbusti decorativi covoare de iarba si flori

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 amenajate, containere inchise)

Intocmit

arh. Domahidi Ildiko



