



# CAD PROJECT

## BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

SF.GHEORGHE – 4000 – STR.N.IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA – ROMANIA  
tel. +fax 0267 – 351399 , e-mail : [cp@planet.ro](mailto:cp@planet.ro) / WEB: [CADPROJECT.ro](http://CADPROJECT.ro)  
RO – 4403383 ; Reg.C : J – 14 – 259 / 94 ; B.R.D. – Sf.Gheorghe

Denumire proiect / cod	<b>PUZ MODIFICATOR</b> <b>ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII</b> <b>Sf.Gheorghe , str. Gyarfas Jenő,nr.9</b>	<b>2/2021</b>
Beneficiar de investiție	<b>SC BAUTUR SRL ,Sf.Gheorghe, jud.Covasna</b> <b>CUI 35409769 , J-14 / 14 / 2016</b> <b>Sf.Gheorghe , str. N.Iorga,nr.34 C, 0744307852</b>	
Faza de proiectare	<b>P.U.Z. MODIFICATOR</b>	
Volum documentație	<b>SINTEZA+REGULAMENT LOCAL URBANISM</b>	
Data elaborării proiectului	<b>MARTIE 2021</b>	
Modificări efectuate		

Nota : - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale apartin in exclusivitate S.C. CAD PROJECT S.R.L. / Sf.Gheorghe.

- pe baza drepturilor conferite de Ordonanta nr. 9/2001 privind unele masuri de protectie a drepturilor de autor , este interzisa refolosirea sau reproducerea sub orice forma a prezentului proiect , atit in parte cit si in integralitatea sa.

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE .**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**Denumirea lucrarii : PLAN URBANISIC ZONAL MODIFICATOR**  
**ZONA LOCUINTA SI SERVICII**  
**Sf.Gheorghe , str. Gyarfas Jenő, nr.9**

**Beneficiar :** **SC BAUTUR SRL , CUI : 35409769**  
**Sfantu Gheorghe**

**Proiectant general : S.C.CAD PROJECT S.R.L. SF. GHEORGHE**

**Data elaborarii : MARTIE 2021**

#### **1.2 OBIECTUL LUCRARII**

Conform PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aprobat in proiect "PUZ SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII SF.GHEORGHE", zona studiată în care se află terenul ce face obiectul prezentei documentații se află în UTR ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII

Destinatia propusa in cadrul prezentei documentatii pentru suprafata de 1.181 mp. , pe baza reconversiei functionale va fi PASTRATA conform PUZ ca ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII, respectand sistemul de circulatii carosabile de acces din str. Oltului , respectiv Gyarfas Jenő la zona interioara sistematizata , propus in PUZ.

Restul unitati teritoriale adiacente raman cu functiunile actuale , pana la intrarea in vigoare a reglementarilor noului PUG Sf.Gheorghe.

2. Folosința actuală a amplasamentului studiată  
Zona reglementata este in suprafata de 1.186 mp. compusa din teren cu proprietar SC BAUTUR

Functionalitatea actuala este de ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII,

Cladirile viitoarelor constructii se vor realiza pe o suprafata de teren situata in zona centrala a municipiului Sf.Gheorghe , in capatul nordic al str. Gyarfas Jenó , cu acces carosabil si pietonal din str. Oltului.

Zona reglementata este libera in acest moment fara constructii sau amenajari.

Adiacent zonei reglementate de prezentul PUZ se afla o zona functionalitate industriala , cu cladiri vechi, care sunt realizate din caramida cu sarpante din lemn, cu regim mic de inaltime Parter sau P+1, aflate in stare foarte avansata de uzura fizica si degradare functionala.

Amplasamentul are posibilitate de acces pietonal si carosabil direct din str. Gyarfas Jenó , respectiv str.Oltului.

Obiectul lucrării " **Plan Urbanistic Zonal MODIFICATOR - ZONA LOCUINTA SI SERVICII** din localitatea Sf.Gheorghe , str. Gyarfas Jenó, nr.9 , jud. Covasna , consta in analiza si modificarea partiala a Regulamentul Local de Urbanism aprobat in proiect "PUZ SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII SF.GHEORGHE".

Zona studiată în care se află terenul ce face obiectul prezentei documentații modificatoare se află în UTR ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII

**Destinatia propusa in cadrul prezentei documentatii pentru suprafata de 1.181 mp. , pe baza reconversiei functionale va fi PASTRATA conform PUZ ca ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII, respectand sistemul de circulatii carosabile de acces din str. Oltului , respectiv Gyarfas Jenó la zona interioara sistematizata , propus in PUZ.**

**Restul unitati teritoriale adiacente raman cu functiunile actuale , pana la intrarea in vigoare a reglementarilor noului PUG Sf.Gheorghe.**

## **2. Folosinta actuală a amplasamentului studiată**

Zona reglementata este in suprafata de **1.186 mp.** compusa din teren cu proprietar SC BAUTUR

Functionalitatea actuala este de **ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII**,

Cladirile viitoarelor constructii se vor realiza pe o suprafata de teren situata in zona centrala a municipiului Sf.Gheorghe , in capatul nordic al str. Gyarfas Jenó , cu acces carosabil si pietonal din str. Oltului.

Zona reglementata este libera in acest moment fara constructii sau amenajari.

Adiacent zonei reglementate de prezentul PUZ se afla o zona functionalitate industriala , cu cladiri vechi, care sunt realizate din caramida cu sarpante din lemn, cu regim mic de inaltime Parter sau P+1, aflate in stare foarte avansata de uzura fizica si degradare functionala.

Amplasamentul are posibilitate de acces pietonal si carosabil direct din str. Gyarfas Jenó , respectiv str.Oltului.

***Zona REGLEMENTATA in prezentul PUZ este in suprafata totala de 1.181 mp.***

***Terenul se compune dintr-o subzona (UTR 1) si este in proprietatea SC BAUTUR SRL Sf.Gheorghe ,conf. CF 24552.***

Planul urbanistic zonal modificator pastreaza functionalitatea zonei ( zona de locuinte si servicii in conformitate cu prevederile PUZ aprobat 2019),

Avind in vedere politica de dezvoltare urbana a Municipiului Sf. Gheorghe, prin intermediul administratiei locale, in vederea realizarii concrete a investitiilor preconizate in PUZ aprobat 2019 , beneficiarul de investitie a considerat **necesar a se rezolva in cadrul Planului urbanistic zonal modificator a urmatoarelor obiective principale :**

**- MODIFICAREA aliniamentelor prevazute initial cu incadrarea acestora in limitele construibile aprobate initial**

**- PASTRAREA regimului de inaltime aprobat prin PUZ 2019**

**- PASTRAREA indicatorilor urbanistici aprobati prin PUZ 2019 , respectiv POT maxim = 40% si CUT maxim = 1,2**

**- in vederea crearii posibilitatii de a realiza constructii cu aspect modern,cu materiale durabile, se va asigura posibilitatea de a utiliza pentru acoperisuri si pante mici,cu pante cuprinse intre acoperis terasa (partial ) , si pante 10° - 35° , cu invelitoare traditionala de tigla sau moderna de tabla titan-zinc.**

**- PASTRAREA delimitarii proprietatilor terenurilor , materializata prin etapizarea investitiilor propuse : et.1 se va realiza UTR 1**

**- completarea infrastructurii tehnico - edilitare**

**- REAMENAJAREA curtii interioare prin eliminarea parcajelor prevazute in PUZ 2019 , si asigurarea numarului de parcaje necesare in subsolul cladirii si in fata incintei , pe teren prprietate BAUTUR.**

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICA**

La baza elaborarii studiului de sistematizare a stat ridicarea topografica la scara 1 : 500., intocmita de SC COSYS SRL avizat de catre O.C.P.I. Covasna. Suportul topografic a fost pus la dispozitia S.C. CAD PROJECT S.R.L.de catre beneficiar.

### **1.4. PREZENTARE LOCALITATE**

#### Evolutia zonei

Avand in vedere potentialul EXTREM de valoros al zonei din punct de vedere urbanistic si al amplasamentului (zona centrala), precum si existenta in apropiere a tuturor retelelor edilitare care se pot extinde , se propune modificarea functionalitatii in zona de locuinte si servicii, fiind astfel un posibil preambul al dezvoltarilor viitoare.

Ca o disfunctionalitate majora a zonei adiacente zonei PUZ constituita din perimetrul fostei unitati industriale MOPACO , este faptul ca o parte din cladirile din aceasta zona, desi au fost construite ( in anii 1930-1950) pentru functionalitatea de locuinte si spatii conexe, au fost folosite in scop industrial ( industria alimentara - panificatie); in ultimii 20 de ani si aceasta functionalitate a fost modificata si in cladirile respective se desfasoara activitati de servicii manufacturiere si depozitare.

#### Incadrare in localitate

Amplasamentul studiat se afla in centrul Municipiului Sfantu Gheorghe la Nord de str.Oltului, in zona Casa Gyarfás Jenó adiacent terenului fostei unitati industriale MOPACO.

Terenul este de forma alungita pe directia Nord-Sud, cu limite liniare. Se invecineaza in partea de Nord si Est cu terenuri proprietate particulara fost MOPACO iar la West cu proprietatea particulara Gyarfás Eugen ( casa memoriala Gyarfás Jenó.) Spre Sud terenul este delimitat de str. Gyarfás Jenó , cu acces direct in str. Oltului.

Terenul este ocupat partial de o cladire cu regimmic de inaltime P, aflata in curs de demolare si o cladire P cu functiunea de post de transformare care se va pastra.

Zona amplasamentului beneficiaza de toate utilitatile edilitare , in stare functionala, retele care se vor dezvolta si vor servi la functionarea constructiilor propuse.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Din analiza prevederilor Planului urbanistic general, retinem urmatoarele concluzii si propuneri care au stat la baza elaborarii P.U.G. :

- evolutia istorica , economica si culturala a localitatii ii confera acesteia o pozitie deosebita in cadrul retelei de localitati a judetului
- directia de dezvoltare este complexa , acordindu-se o atentie deosebita cresterii numarului de locuri de munca in sfera sectorului economic si tertiar
- in scopul realizarii locuintelor solicitate de populatie, se are in vedere reparcelarea suprafetelor libere existente , urmand a fi cuprinse in intravilanul localitatii.
- zona aferenta circulatiei rutiere necesita modernizarea retelei existente, precum si realizarea de noi trasee de circulatie rutiera care sa deserveasca zonele functionale care vor fi realizate
- echiparea tehnico - edilitara a zonei prevede completarea retelelor existente, precum si dezvoltarea cu noi trasee si retele pentru alimentarea cu apa, canalizare, retele gaz metan, telefonie, etc.

*- conform prevederilor PUG Sf.Gheorghe reactualizat aflat in curs de avizare , pentru zona studiata **se prevede schimbarea destinatiei functionale din zona industrială in zona de locuinte si servicii conexe.***

### **2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

#### **2.2.1. Aspecte generale.**

Zona studiata , care face obiectul prezentului PUZ, are o asezare favorabila, in partea centrala a Municipiului Sf. Gheorghe , cu acces direct din str. Oltului.

Din punct de vedere al teritoriului existent, zona analizata , se prezinta astfel:

- zona studiata in cadrul PUZ = 12.234 mp.
- **zona efectiv sistematizata in cadrul PUZ = 1.181 mp. proprietar SC BAUTUR**
- terenul este liber de orice sarcina, fara constructii sau amenajari existente
- *zona sistematizata este marginita pe laturile spre Nord si Est de terenuri prorietae particulara fost MOPACO.*
- *la limita sudica exista str. Gyarfas Jenó care face legatura cu str. Oltului.*
- *la limita westica se afla terenul proprietatii "Casa Memoriala Gyarfas Jenó" monument istoric.*
- *in zona exista sistem de alimentare cu apa, canalizare menajera, retea de gaz metan si retele de alimentare cu energie electrica*
- *limita nordica a proprietatii SC BAUTUR SRL care este reglementata prin prezentul PUZ MODIFICATOR se afla la o distanta de 30,6m paraul Debren si la distanta de 13m fata de limita de proprietate Casa memoriala Gyarfas Jenó.*

In prezent intregul teren afectat de prevederile prezentului PUZ MODIFICATOR , este un teren folosit ca teren curti constructii .

#### **2.2.2. Analiza geotehnica**

Pentru determinarea conditiilor de construire din zona studiata , din studiile geotehnice intocmite de ing.gelog Fekete T., mentionam urmatoarele :

Amplasamentul studiat se situeaza la sud de municipiul Sf. Gheorghe, pe versantul estic al Muntiilor Baraolt, aproximativ la cota 516 m.

Terenul are o inclinare medie de 4° spre sud-west , de la coronamentul paraului Debren spre str. Oltului.

Din punct de vedere morfologic amplasamentul apartine zonei de trecere de la relieful colinar al Muntiilor Baraolt spre lunca raului Olt. Genetic reprezenta depozite piemontane (deluviale si proluviale) terasate de la baza ramei muntoase, de varsta cuaternara (pleistocen superior-holocen).

In stratificatie in general predomina depozite argiloase, argilo-nisipoase consistente, cafenii-rosietice de origine deluviala, transportate de ape de pe versantul din amonte. Sub forma de intercalatii poate sa mai apare nisipuri fine – medii, ocazional prafoase.

Fundamentul acestor depozite este alcatuit din depozitele lacustre-aluvionare ale depresiunii Sf. Gheorghe, care flancheaza in aceasta zona rama muntoasa.

In astfel de conditii morfologice apa freatica in general se situeaza la adancime mare fata de adancimea de fundare, insa prin percolare, din apele de siroire pot rezulta infiltratii locale de apa. Pentru astfel de terenuri se poate aproxima ca valoarea de baza a presiunii conventionale  $p_{conv} = 250 - 300$  kPa.

Ca tip de fundatie se recomanda fundatii directe, continue.

Prezentul aviz geotehnic a fost intocmit pe baza observatiilor de suprafata si nu inlocuieste studiul geotehnic intocmit pe baza investigatiilor prin foraje.

### **2.2.3. Analiza cailor de comunicatie existente in zona amplasamentului**

Circulatia principala in zona se desfasoara ( la sud de amplasament ) pe str. Oltului , si pe str. Gyarfas Jenó.

In restul zonei studiate, nu exista alte drumuri de acces.

### **2.2.4. Analiza fondului construit existent in zona amplasamentului**

In zona sistematizata nu existe cladiri sau amenajari.

In zona adiacenta , ca vecinatati , exista cladirea "Gyarfas Jenó " la Nord-West la o distanta de 13m fata de limita de proprietate, cladire declarata monument istoric.

In partea nordica a zonei sistematizate exista paraul Debren la o distanta de 30,6m fata de limita nordica de proprietate, cu maluri regularizate si, care necesita lucrari urgente de decolmatare-curatire, reabilitare ,pentru incadrarea in normele de mediu , din punct de vedere al poluarii zonale.

### **2.2.5. Analiza nivelului de echiparea edilitara existenta in zona**

#### **2.2.5.1. Alimentarea cu apa , canalizare menajera**

In zona studiata de prezentul PUZ MODIFICATOR exista retele de apa potabila si canalizare menajera. Exista retele de apa rece amplasate pe str. Oltului si str. Gyarfas Jenó.

#### **2.2.5.2. Canalizarea pluviala**

In zona studiata nu exista retele de canalizare pluviala. Cel mai apropiat punct de racord pentru canalizarea pluviala este la intersectia str. Gyarfas Jenó si Oltului.

#### **2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica si telefonizare**

In zona amplasamentului exista retele de alimentare cu energie electrica din care , prin intermediul postului de transformare de pe amplasament se poate face

alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori. Telefonizarea obiectivului se va realiza pe baza de contract cu furnizorii de servicii date voce si telefonie.

#### **2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale**

In zona amplasamentului exista retea subterana de de gaz metan , retea de la care , prin intermediul unui post de reglare-masurare care se va monta pe terenul SC BAUTUR SRL se va face alimentarea cu gaz metan a noilor consumatori din zona reglementata.

#### **2.2.6. Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale , semnalate si in cadrul proiectului PUZ 2019 :

- existenta in partea de Est a zonei reglementate (zona fosta MOPACO) a unor cladiri vechi, cu regim mic de inaltime, aflate in stare avansata de uzura, care din punct de vedere al eficientei economice nu se pot reabilita sau transforma in cladiri cu utilitate conforma functiunilor normelor actuale, si care , prin aspectul actual, deterioreaza grav aspectul general al zonei centrale a Municipiului Sf.Gheorghe.

- existenta in imediata vecinatate a cladirii monument istoric "Casa Gyrafas Jenó " , precum si cladirile existente in zona, **impune realizarea unor constructii noi cu regim mic de inaltime , cu o arhitectura sobra , fara accente stridente , cladiri cu functionalitati care nu polueaza si nu adapostesc activitati zgomotoase sau care genereaza transport greu.**

- lipsa partiala a echiparii edilitare a zonei impune realizarea de investitii importante privind infrastructura edilitara

#### **2.2.7. Necesitati si optiuni**

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei nord-vestice a municipiului , obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari, au relevat urmatoarele necesitati , care au devenit elemente de tema :

- *realizarea unor constructii si amenajari care sa constituie „un element urbanistic semnal” in partea centrala a municipiului Sf. Gheorghe, cu mare vizibilitate si impact semnificativ pe partea nordica a str. Oltului*

- *asigurarea de suprafete construibile pentru realizarea de UNITATI DE LOCUIRE SI SERVICII , cu regim mic de inaltime*

- *sistematizare, prin preluarea elementelor caracteristice din zonele limitrofe :*

- *cladiri cu regim mic de inaltime max. P+2 , fiecare locuinta trebuind sa aiba asigurat loc de parcare in subsol si locuri de parcare ptr. vizitatori in incinta reglementata.*

- *amenajarea maximala unor zone verzi pe toate terenurile ramase libere*

- *realizarea unui grad de ocupare a terenului cu urmatorii indicatori urbanistici :*

- *P.O.T.maxim = 40%*

- *C.U.T.maxim = 1,2*

- *rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente*



### **3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI**

#### **3.1. ELEMENTE DE TEMA**

Tema de proiectare care a stat la baza elaborarii prezentului PUZ MODIFICATOR, prevede in principal , ***cerinte de stabilire a suprafetelor construibile , cu destinatie de locuinte si servicii precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila a noilor constructii***

#### **3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICA**

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

- asigurarea terenurilor si aliniamentelor obligatorii pentru constructiile propuse
- cladiri de locuit si servicii la parter , cu regim mic de inaltime max. S+P+2
- rezolvarea retelelor tehnico - edilitare in corelatie cu retelele edilitare existente in zona

#### **3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

##### **3.3.1. Caile de comunicatie**

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe accesul din str. Oltului prin str. Gyarfas Jenó.

In UTR 1 cele 11 parcaje pentru cele 11 apartamente prevazute a se realiza , se vor amplasa in subsolul cladirii si pe aleea carosabila de acces la subsol, cu acces direct din str. Gyarfas Jenó.

Se vor prevedea , pentru vizitatori , suplimentar 6 locuri de parcaj in incinta , din care 3 locuri in fata incintei si 4 locuri pe aleea de acces la subsol.

Se asigura accesul facil al masinilor de interventie ISU si Politie la fiecare cladire.

##### **3.3.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie**

Se vor executa lucrari de amenajari de noi drumuri in incinta sistematizata. Se vor asigura accese carosabile pentru masinile de interventie si pentru autoturismele locuitorilor si al vizitatorilor.

##### **3.3.3. Sistemizare verticala**

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure :

- realizarea unor lucrari de verificari si eventual consolidari mal si ziduri de sprijin in zona paraului Debren , lucrari care se vor definitiva in fazele urmatoare de proiectare, functie de situatia exacta de amplasament, daca sunt necesare.
- racordarea sistemului rutier interior incintei la drumurile existente , cu respectarea declivitativitatilor normate ptr. accese auto la subsol
- declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii
- scurgerea apelor de suprafata ( in mod continuu, fara zone depresionale intermediare )
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren, fara a se realiza miscari importante de terasamente.

### **3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL**

Funcțiunea dominantă a zonei sistematizate va fi **de locuințe și servicii**, construcții cu regim mic de înălțime max. S+P+2

Având în vedere mărimea ansamblului și suprafața efectiv sistematizată, precum și pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului aferent PUZ, se propune împărțirea teritoriului studiat în două Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.), ale căror limite au fost materializate numai după criteriul limitelor de proprietate. Astfel s-au materializat limitele UTR astfel:

**- UTR 1**, proprietar SC BAUTUR SRL, suprafața teren = 1181 mp., delimitat la vest de proprietate particulară "Casa Gyarfas Jenő", la est și nord de terenul fost MOPACO, iar la sud de str. Gyarfas Jenő.

Pentru zona funcțională s-au întocmit fișe cuprinzând prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare propus a se institui în zona respectivă.

**Bilantul teritorial global al suprafeței sistematizate**, se prezintă astfel :

- suprafața teren studiat PUZ = 12.234 mp.
- suprafața teren efectiv sistematizată = 1.181 mp., din care :
  - UTR 1 : S teren = 1181 mp.
  - Arie construită maximă = 472 mp.
  - Arie desfasurată maximă = 1.417 mp.
  - Arie sistem carosabil în incintă = 300mp.
  - Arie spații verzi în incintă = 346mp ( arie normată=2mp/loc.x38loc.=76mp.)
  - Arie alei pietonale și trotuare = 65mp.
  - Număr de apartamente estimate = 11 apartamente
  - Număr de parcaje în incintă = 17 parcaje, din care :
    - în subsol = 10 parcaje
    - pe aleea carosabilă de acces la subsol = 4 parcaje
    - în fața terenului incintei = 3 parcaje
- **Coeficientul de Utilizare a Terenului ( CUT ) - MAXIM = 1,2**
- **Procentul de Ocupare a Terenului ( POT ) - MAXIM = 40 %**

### **3.5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR**

Regimul de înălțime al clădirilor propuse s-a stabilit în funcție de destinația construcțiilor ; acestea vor avea un regim de înălțime mic , **maxim S+P+2 în UTR 1**

### **3.6. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR**

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au fost următoarele :

- instituirea restricției privind limita construibilă (edificabil) la o distanță de 2m. față de limitele de proprietate, pe întregul contur al zonei reglementate, **cu excepția unei porțiuni parțiale pe latura estică, unde este permisă construirea pe limita de proprietate, cu condiția de a nu realiza nici un fel de goluri pe această latură a clădirii , conf. planșa A-03**

- regimul de înălțime al construcțiilor propuse  
- respectarea unor distanțe minime laterale - între construcțiile de pe două loturi vecine, pentru asigurarea unor condiții optime de însorire și de igienă urbană

Regimul de aliniere al construcțiilor, marcat în detaliu în planșa de reglementări A-03, indică aliniamentul obligatoriu MAXIMAL la fronturile stradale .

Pentru stabilirea cu exactitate a limitelor laterale de amplasare a construcțiilor față de clădirile de pe loturile învecinate, **se va respecta distanța minimă dintre peretele lateral al construcției și limita laterală a proprietății, conform planșei A-03 – PLAN SITUAȚIE PROPUȘ REGLEMENTARI.**



### **3.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenurilor se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a acestuia (CUT), pentru toate U.T.R. din teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suma suprafetei construite si a suprafata terenului considerat .

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata construita si suprafetei terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, precum si pe baza reglementarilor in vigoare . Indicii rezultati pe zona functionala a UTR sunt mentionati in regulamentul aferent PUZ.

### **3.8. ECHIPAREA EDILITARA PROPUASA.**

*Asigurarea infrastructurii de acces si infrastructura edilitara se va realiza in mod obligatoriu concomitent cu realizarea investitiei.*

#### **3.8.1. Alimentarea cu apa**

In vederea realizarii alimentarii cu apa si a canalizarii constructiilor care urmeaza sa se realizeze in cadrul zonei studiate , se impun luarea urmatoarelor masuri:

- pe baza unui proiect - studiu de specialitate se vor stabili , de comun acord cu Gospodaria Comunala - Sf. Gheorghe si Primaria Sf. Gheorghe , solutiile tehnice de alimentare cu apa , in sistem centralizat a potentialilor consumatori din zona , acest studiu necesitind lucrari de proiectare care depasesc cadrul prezentului P.U.Z., fiind necesara studierea la nivelul zonei .

- s-a propus a se realiza prin racordarea la sistemul centralizat de apa al Municipiului Sf- Gheorghe prin racordarea la conducta de aductiune cu apa care se va amplasa pe baza unui proiect separat , realizat cu acordul detinatorilor de terenuri din zona.

Diametrul conductei se propune de PE-160 pentru a asigura atit necesarul de apa pentru nevoi igienico-sanitare cit si pentru nevoi P.S.I

Pe reseaua de distributie din incinta sistematizata se vor monta hidranti de incendiu exteriori Dn 65 , cit si hidranti de gradina Dn 3/4".

Cladirile de locuit si cladirea comerciala se vor racorda la reseaua de distributie apa din incinta prin intermediul unor apometre amplasate in camin la limita cladirilor.

#### **3.8.2. Canalizare menajera**

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se vor colecta si deversa in reseaua de canalizare menajera existenta sau care se va dezvolta in functir de cladirile care se vor realiza.

#### **3.8.3. Canalizare pluviala**

Colectarea si eliminarea apelor meteorice de pe partea carosabila si de pe trotuare, se va asigura la sistemul de canalizare pluviala care se va realiza in zona studiata si care va fi racordat la reseaua de canalizare pluviala ezistenta pe str. Oltului.

#### **3.8.4. Alimentarea cu energie termica-alimentare cu gaz metan**

Din punct de vedere al alimentarii cu caldura a noilor constructii care se vor realiza, se propune realizarea unor centrale termice proprii – individuale functionand cu combustibil gaz metan. Reteaua de gaz metan din interiorul celor doua UTR se va racorda prin intermediul SRM existent la reseaua de gaz metan existenta pe str. Oltului-Gyarfas Jenó.

#### **3.8.5. Alimentrea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a cladirilor se va face din retelele existente in zona si racordarea noilor consumatori prin intermediul unui post de transformare existent amplasat la limita sudica a zonei SC BAUTUR SRL.

Amplasamentul postului de transformare permite accesul direct al echipelor de interventie din partea ELECTRICA .

Solutia de alimentare a postului de transformare se va da de catre S.C. ELECTRICA S.A. / COVASNA.

### **3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

#### **3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse :**

- *obiectivele de utilitate publică sunt obiective care aparțin domeniului public și sunt supuse regimului de drept public:*
- sistem carosabil in interiorul incintelor UTR1 in proprietatea SC BAUTUR
- retele edilitare principale in incinte
- zone verzi amenajate

*NOTA : intretinerea obiectivelor de utilitate publica cade in sarcina proprietarilor SC BAUTUR SRL si SC MOPACO SA*

#### **3.9.2. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor**

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosinta se prezinta astfel:

- total suprafata zona efectiv sistematizata : **1.181 mp.**
- suprafata teren apartinand domeniului privat : **1.181 mp.**
- suprafata teren trecut in domeniul privat al statului : **0,0 mp**
- suprafata teren trecut in domeniul public al statului : **0,0 mp.**

### **4. CONCLUZII.**

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, in prezenta documentatie au fost efectuate analize si propuneri referitoare la :

- incadrarea in Planul urbanistic general al localitatii
- stabilirea suprafetelor de teren construibile
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
- echiparea cu utilitati edilitare ( informativ )
- stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor si circulatia terenurilor
- stabilirea regulamentului general al zonei studiate, si a

regulamentelor subzonelor

#### **SEF DE PROIECT**

**arh. urbanist Nemeth Csaba Iosif**  
**membru al Registrului Urbanistilor din Romania**

Martie 2021

## **5. REGULAMENT AFERENT P.U.Z. MODIFICATOR valabil pentru UTR1**

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Prezentul regulament al PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului urbanistic general al localitatii.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ - zonificare UTR.

### **5.1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE**

#### **5.1.1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate**

Activitatea de construire in zona studiata (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- corelarea prevederilor prezentului regulament cu prevederile PUG
- functiunea principala a zonei studiate va fi **de locuinte si servicii** cu regim mic de inaltime max.S+P+2
- realizarea constructiilor se va realiza pe terenuri libere, dupa obtinerea titlurilor de proprietate, sau prezentarea dovezilor legale privind dreptul de folosinta a terenurilor, si eliberarea autorizatiilor de constructie

#### **5.1.2. Prescriptii compositionale si functionale privind organizarea arhitectural -urbanistica a zonei studiate ( efectiv sistematizate )**

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei studiate, si anume:

- **respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului urbanistic zonal MODIFICATOR , pentru realizarea constructiilor si amenajarilor aferente**
- **respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita ( folosinte admise / interzise)**
- **respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora**
- **respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii**
- **respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj**
- **referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor**

#### **5.1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei**

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, atit ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare

- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

#### **5.1.4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban**

Spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUZ MODIFICATOR.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria comunei, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991 reactualizata.

#### **5.1.5. Utilizari functionale permise**

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale ( in corelare cu reglementarile specifice UTR) :

- locuinte si cladiri cu functiuni complementare de comert si servicii
- dotari tehnice
- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurind servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii .

#### **5.1.6. Utilizari interzise**

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambient, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
- noile constructii sunt unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice
- parcelele pe care se amplaseaza noile constructii nu indeplinesc conditiile de suprafata minima, si front minim la strada ( conform regulamente specifice UTR )
- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor
- sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri
- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

#### **5.2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL UTR.**

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandari regulamentului aferent PUZ, se propune definirea teritoriului studiat cu 1 UTR ale caror limite sunt materializate dupa urmatoarele criterii

- limitele cadastrale ale terenului
- functiunea predominanta

S-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandari generale, instituite pentru intreaga zona studiata in cadrul prezentului PUZ.

### **5.2.1. Bilant teritorial valabil pentru UTR nr.1**

#### **A. Date de recunoastere**

- suprafata teren studiat PUZ = 12.234 mp.
- suprafata teren efectiv sistematizata = 1.181 mp., din care :
  - UTR 1 : S teren = 1181 mp.
  - Arie construita maxima = 472 mp.
  - Arie desfasurata maxima = 1.417 mp.
  - Arie sistem carosabil in incinta = 300mp.
  - Arie spatii verzi in incinta = 346mp ( arie normata=2mp/loc.x38loc.=76mp.)
  - Arie alei pietonale si trotuare = 65mp.
  - Numar de apartamente estimate = 11 apartamente
  - Numar de parcaje in incinta = 17 parcaje , din care :
    - in subsol = 10 parcaje
    - pe aleea carosabila de acces la subsol = 4 parcaje
    - in fata terenului incintei = 3 parcaje
- **Coeficientul de Utilizare a Terenului ( CUT ) - MAXIM = 1,2**
- **Procentul de Ocupare a Terenului ( POT ) - MAXIM = 40 %**

#### **B. Caracterul zonei**

- functiunea principala : constructii cu functionalitate **de locuinte si servicii care nu genereaza factori de poluare si trafic auto major.**
- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara de infrastructura si imprejmuiri teren

#### **C. Caracteristici ale parcelelor.**

- Pentru a fi construibila, o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii :
  - sa aiba o suprafata minima de 350 mp.
  - sa aiba un front la strada de : - minim 12 m.in cazul locuintelor individuale sau minim 6m. in cazul locuintelor insiruite
  - pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului
  - caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minime fixate prin textele reglementarilor in vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoiului menajer, etc.

#### **D. Natura ocuparii si utilizarii functionale a terenului .**

- **Utilizari permise :**
  - spatiile cu functiunea de servicii care se pot amplasa la parterul constructiilor , vor fi de tipul celor care nu genereaza prin activitatea lor factori de poluare, se caracterizeaza prin activitati linistite, fara a genera trafic major auto, cu suprafete utile de max.100mp. pe fiecare unitate.
  - NUMAI in cazul locuintelor individuale izolate imprejmuiri de teren la limita proprietatii , cu garduri metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca nici un element al acestuia sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.
  - se permit realizarea de imprejmuiri de acelasi tip si pentru delimitarea celor UTR executata pe limita de proprietate
  - lucrari de instalatii edilitare si amenajari de teren si spatii verzi, in scopul ridicarii calitative si completarii viitoarelor functiuni
  - taieri si defrisari de vegetatie , in masura in care acestea impiedica realizarea

diverselor lucrari de constructii, cu conditia obtinerii autorizatiilor prevazute de lege  
- realizarea de constructii noi, ansambluri sau unitati independente, cu functiune specifica de ptr. locuinte si servicii care nu produc factori poluanti sau nu genereaza prin functionalitate trafic auto intens.

**- Utilizari interzise :**

- constructii de orice natura care pot genera poluare sau trafic greu intens
- locuinte, pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front minim
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatare de argila sau balast care pot conduce la degradarea solului si a peisajului
- locuinte sau constructii sociale sau administrative cu mai mult de parter si doua nivele, cu inaltimea la coama de peste 12,0 m., masurata de la cota +0.00
- amenajari de camping-uri, sau rulote, sau stationarea caravelor auto
- activitati si lucrari agricole in sistem industrializat, sau activitati de pasunat
- orice alt tip de constructie sau activitate care nu este prevazuta in prezentul PUZ;
- pentru realizarea unor eventuale viitoare constructii sau utilizari care nu au fost prevazute de proiectant in prezentul PUZ si se dovedesc de stricta necesitate , initiatorul de investitie va solicita in mod obligatoriu acordul proprietarilor din vecinatate pe o raza de 50 m. de la limitele investitiei propuse , aceasta fiind posibil de a se realiza doar pe baza de PUD special aprobat de organele in drept.

**E. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor**

**- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.**

Fata de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului privat in folosinta comuna si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate , sau **aliniate** (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in mod obligatoriu retrase de la aliniament **conform plansa A-03**, zona libera rezultata fiind destinata aleilor pietonale si zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzator ; in plansa A-03 aliniamentele fronturilor de constructii au fost marcate fata de limitele de proprietate.

**- Implantarea constructiilor fata de limitele separate.**

Amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor este restrictiva, si este obligatorie respectarea aliniamentelor maxime marcate si inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT global , care nu poate fi depasit decat cu aprobarea factorilor de decizie locali.

**In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.**

**- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, in cadrul aceleiasi parcele**

In cazul cladirilor de locuit individuale amplasarea constructiilor anexe se va face exclusiv in continuarea corpului cladirii de locuit, fara a oferi posibilitatea ca aceste constructii anexe sa fie vizibile in mod direct de la strada.

*Fac exceptie de la aceste restrictii eventualele amenajari cu rol de odihna in gradina ( chioscuri de vara, paviloane agrement, mobilier de joaca, piscine), sau garajele inchise sau locurile de parcare acoperite care se pot amplasa si independent fata de cladirea locuintei; cladirile anexe vor avea in mod obligatoriu regim de inaltime maxim parter.*

**- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor**

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurand securitatea circulatiei generale. Se vor asigura cite doua locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele, din care unul in garaj.

Accesele in panta la garaje ( de exemplu , in cazul in care sunt amenajate la subsolul cladirii, cu acces direct pe fatada principala spre strada) vor fi realizate cu



**panta de acces incepind de la limita proprietatii, fara a impiedica circulatia pietonala pe trotuarul din fata proprietatii.**

Accesele auto la parcelele de colt se vor realiza la limitele parcelei, opuse limitelor dinspre intersectie.

Pentru o parcela care este alaturata mai multor drumuri ( de exemplu, o parcela de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

#### **- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

**Procentul de ocupare a terenurilor** trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii ( prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

**POT** stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile plansei A – 03 - : **POT maxim = 40 %**

**Coeficientul de utilizare a terenurilor** - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate ( suma ariilor tuturor nivelelor , mai putin aria subsolului) si suprafata terenului aferent ( in interiorul limitelor respective).

**CUT** global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A-03 : **CUT maxim = 1,2**

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

#### **- Inaltimea constructiilor**

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pa baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Inaltimea unui nivel de locuinta se considera de min.2,85 m , masurata de la cota placa finita la cota placa finita .

Inaltimea subsolului ( garaj ) se considera min.2,30 m din placa in placa ( lumina incaperii ).

Inaltimea maxima a constructiilor, pentru cladirile S+P+2 , masurata de la cota +0.00 pina la streasina acoperisului cu cea mai coborata cota de nivel, va fi de max. 10,50 m (acoperis terasa partial). iar inaltimea maxima la coama invelitorii va fi de max. 10,50m masurata de la cota +0.00. In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compositionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare, si aprobate de factorii de decizie.

#### **- Conditii de echipare edilitara**

**Apa potabila.** Orice constructie care se va realiza si va fi destinata folosirii curente, trebuie sa fie echipata cu instalatie sanitara interioara si va fi racordata la retea publica de distributie a apei potabile, consumul de apa fiind contorizat prin apometre individuale.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

**Canalizarea menajera.** Orice constructie noua, destinata unei folosiri curente, trebuie sa fie racordata la retea publica de canalizare a apelor menajere, urmind a fi tratate si epurate prin sistem centralizat.

**Canalizarea pluviala.** Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incit sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice in interiorul parcelei cade in sarcina exclusiva a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua masuri pentru preluarea si evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fara a conduce sau dirija apa spre proprietatile din aval).

**Rețele electrice, telefonizare.** Retelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa obligatoriu in rețele subterane.

**Rețele de distributie de gaz - metan.** Retelele de distributie subterane se vor poza in conformitate cu normativele in vigoare la data executiei. De la SRMG noii consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale , contorizate.

**Salubritate.** In cadrul fiecarei incinte (cladire) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise.

Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, cel putin de doua ori pe saptamina, prin servicii speciale de colectare, organizate prin grija administratiei locale , sau a intreprinzatorilor particulari

### **Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.**

- **Subsolurile :** - In cazul realizarii de subsoluri, acestea vor fi racordate la reseaua de alimentare cu apa si canalizare - in limita posibilitatilor tehnice

- Prin cota + 0.00., a unei cladiri se intelege cota finita a pardoselii functiunilor principale

- Cota + 0.00., va fi (variabil) la +2,0 m. fata de cota terenului amenajat, inclusiv in cazul constructiilor cu subsol ; fac exceptie cazurile in care se amenajeaza garaj in subsolul cladirii, cu acces direct pe frontul principal, caz in care cota + 0.00., va fi de max. 3,0 m fata de cota terenului amenajat subsol, accesul in subsol facindu-se in panta descendenta.

- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural , tencuieli sau placaje

- **Fatadele :** - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama in mod deosebit de latura estetica a acestora

- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din zidarie si beton armat, **interzicindu - se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos** ( cu exceptia sarpantei si a constructiilor anexe de gradina / chioscuri , garaje) ;

- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferinta culoarea alba / bej / gri

- **Acoperisurile .** Pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 10 - 35 de grade, cu invelitori din tigla sau tabla titan zinc ; se interzice folosirea invelitorilor din PVC sau lemn. Se admite folosirea invelitorilor din lemn ( sita sau sindrila ) doar la constructiile anexe de tip amenajari gradina ( chioscuri de vara ).

- **Garaje.** Garajele vor fi inglobate pe cat posibil in corpul cladirii de locuit, sau alipite de acesta. ; garajele vor avea in mod obligatoriu regim de inaltime parter si se vor realiza

din materiale durabile de caramida sau beton.

**- Imprejmuiri :**

- **NUMAI in cazul locuintelor individuale** imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii private in folosinta exclusiva ; ca materiale se vor folosi elemente metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.

- Intre limitele separative a parcelelor , imprejmuirile nu vor depasi 1,80 m.

- In cazul parcelelor de colt , inaltimea si aspectul imprejmuirii va fi identic pe cele doua laturi exterioare ( spre strada ) ale parcelei.

**F. Spatii verzi - plantatii.**

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja *in mod obligatoriu* cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazii, *fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4 m., pentru fiecare 150 mp. din suprafata parcelei.*

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

**SEF DE PROIECT**  
**arh.urbanist NEMETH CSABA IOSIF**  
**membru al Registrului Urbanistilor**

Martie 2021