

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 SERVICII – STR.DOZSA GYORGY, 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, tehnologice
- Toate lucrarile de amenajare si construire se vor desfasura cu respectarea legilor si normelor tehnice in vigoare
- Reparcularile 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 eventual 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 < adancimea parcelelor
- Parcelele neconstruibile vor fi folosite pentru gradini, livezi- eventual servicii legate de gradinarit(exemplu: pepiniera)
- 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:ZLS-zona de locuinte mici si servicii cu functiunile complementare :anexe negospodaresti,circulatiei,retele tehnico-edilitare,zone verzi, etc., tratata intr-un singur UTR

$S_{ZLS}(\text{efectiv sistematizata})=6261\text{mp}$

$S_{PUZ} = S_{ZLS} + \text{parcele invecinatatea amplasamentului} = 9000\text{mp}$

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

Intocmit
arh.Domahidi Ildiko



FISA DE REGLEMENTARI

1.Denumirea zonei:

Zona functionala de locuinte mici si servicii(ZLS)alcatuit din:

- functiunea principala:constructii de locuinte ,individuale,cu regim mic de inaltime,amplasate pe loturi individuale
- prestari servicii: birouri, cabinete , mic comert, amplasate la parterul cladirilor
- functiuni complementare : anexe de tip urban, mobilier urban, circulatii, zone verzi, lucrari tehnico-edilitare, gradini, livezi

2.Date de recunoastere

- Suprafata terenului(parcele beneficiari)efectiv sistematizata:6261mp
- Tipul de proprietate:proprietate privata a persoanelor fizice si juridice:
 - CF nr.39498; nr cad.39498- proprietar SC Instal-All SRL-
S1=5776mp
 - CF nr.39218; nr cad.39218- proprietar Honcz LaszloDaniel si Honcz Zsuzsa – S2=485mp
- Parcele , curti, gradini,constructii:2769mp(incluse in PUZ din considerente de unitate a zonei)

Delimitare a zonei:

- la sud:str.Doza Gyorgy
- la vest : curti-constructii -7 proprietari persoane fizice- zona reglementata prin PUZ aprobat
- la nord : pasune in extravilan
- la est : curti- constructii de la nr.28 si 30, nr.cad.39395

3. Constructii existente:

- nu este cazul pe parcelele efectiv sistematizate
- POT existent = 0% CUT existent = 0,00

4.Propuneri

4.1.Pacele propuse

Prin sistematizarea de fata se propune parcelarea zonei in:

- 10 buc. parcele pentru constructii de locuinte individuale + servicii si functiuni complementare cu suprafete cuprinse intre 200 si 1000mp cu front minim la strada de 12m
- 7 buc. Parcele neconstruibile cu suprafata intre 95 si 170mp cu destinatie gradina, livezi, pepiniere
- drum comun:carosabil,parcari,trotuar
- Zone verzi comune

4.2. Constructii si amenajari propuse pe parcelele destinate locuintelor

- case de locuit individuale(S+)P+1+M (maxim) cu sau fara prestari servicii la parter
- anexe de tip urban: garaj, CT, depozit
- amenajarea parcelelor cu circulatii carosabile, parcari, terase, spatii verzi, mobilier de gradina
- amenajarea parcelelor neconstruibile cu gradini, livezi, pepiniere
- utilitati tehnico-edilitare
- imprejmui

4.3. Regimul de inaltime al constructiei maxim P+1+M, cu sau fara subsol

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

4.4Reglementari ale zonei:aliniamente,distante

Alinierea constructiilor si a amenajarilor au fost stabilite pe plansa 03

4.5Indici de utilizare a terenului la nivelul incintelor construibile

POT maxim =35%

CUT maxim =1,00

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 25-60° sau acoperis terasa
- Arterele de circulatie rutiera,parcagele 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

4.9 Delimitari 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 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

