



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1.1.1) **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** –aferent PUZ este piesa de baza ce intareste si detaliaza cele prevazute de PUZ. Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe amplasamentul ce face obiectul PUZ. Documentatia are caracter de reglementare si cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor si de realizare a constructiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z, situat in intravilanul localitatii. Regulile cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele terenului studiat.
- (1.1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal a zonei aflate **în intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, pe Str.Kós Károly, nr.4.**
- (1.1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, si ale Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.
- (1.1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare si aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.
- (1.1.5) R.L.U. al P.U.Z. Zonă instituții și servicii publice, **municipiul SFÂNTU GHEORGHE, jud. COVASNA** constituie act de autoritate al administratiei publice locale al **municipiului Sfântu Gheorghe** odata cu avizarea si aprobarea sa conform Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, pe baza avizelor obtinute si in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare.
- (1.1.6.) Prin aplicarea R.L.U. trebuie sa se asigure concilierea intereselor partilor direct interesate cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.
- (1.1.7.) Prevederile R.L.U. vor fi permanent corelate cu dinamica legislatiei specifice relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.
- (1.1.8.) Modificarile R.L.U. aprobat se vor face numai in conditiile in care acestea nu contravin regulilor Regulamentului General de Urbanism RGU in conformitate cu legislatia in vigoare.
- (1.1.9.) Valabilitatea si/sau actualizarea prezentei documentatii se va stabili prin hotararea de aprobare a acestora conform prevederilor L350/2001 actualizata.

1.2 BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se afla Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, ale carui prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate si prevederile PUG . De asemenea s-a avut in vedere Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000 si Metodologia privind continutul – cadru al documentatiilor de urbanism – in concordanta



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ord. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare a legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Se vor respecta de asemenea actele normative și reglementările tehnice enumerate în Memoriu de prezentare P.U.Z., cap 1.3., la Temei legal cu modificările și completările actualizate la data aplicării, respectiv legislația specifică domeniului de aplicare.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțeste, cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Primăriei (înstrăinări, reparcelări, concesiuni dacă este cazul etc.);

Suprafața pentru care s-a elaborat documentația este de **4.628 mp, delimitată în Piesele desenate.**

Folosința actuală a terenului este de curți construcții conform C.F., iar destinația acestuia este de **zonă instituții și servicii publice**, cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. IP.U.D.- **UTR 10.**

În cadrul prezentului R.L.U. se vor stabili regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATIONAL ȘI CONSTRUIT

Toate noile propuneri se vor armoniza ca limbaj arhitectural cu imobilele (clădiri) de patrimoniu cultural din imediata vecinătate a amplasamentului cu respectarea L422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, numai în baza unor studii istorico-arhitecturale la faza D.T.A.C., după caz.

În funcție de concluziile analizei privind protecția mediului și a metodologiei privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 republicată și actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru zona studiată se va avea în vedere:

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Poluarea fonică și noxele provenite din traficul auto vor fi reduse până la limita admisă prin plantările prevăzute pe amplasament, armonizată cu actele normative menționate la subcapitolul 1.3. SURSE DOCUMENTARE din Memoriul General PUZ.

Reteaua de alimentare cu apă și cea de canalizare la nivelul amplasamentului, pentru noile obiective ce se vor realiza ca și consecință a PUZ, vor fi în așa fel proiectate, realizate și exploatate (conf. GP 106/2004 cu modificările și completările ulterioare și alte norme specifice) încât să se elimine orice riscuri tehnologice de funcționare. Platforma pentru gunoi va fi conformată și realizată respectând normele sanitar-veterinare și codul bunelor practici pentru activitatea desfășurată pe amplasament.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

Colectarea si gestionarea deseurilor

Deseurile rezultate exploatarei constructiei se vor colecta diferentiat, in pubele acoperite si asezate pe o platforma din beton pentru gunoi (Pg), amplasata intr-un spatiu special destinat pe amplasament, respectandu-se distanta minima legala conform Norma de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei cu modificarile si completarile ulterioare Ord. 119/2014.

Colectarea la locul de productie (precolectarea primara) a reziduurilor se face selectiv, in recipiente acoperite, dimensionate in functie de cantitatea produsa, de ritmul de evacuare si de categoria in care se incadreaza reziduurile; gunoiul menajer nu se colecteaza direct in recipient, ci intr-o punga de polietilena biodegradabila, aflata in recipient si care sa aiba un volum mai mare decat volumul recipientului.

Precolectarea secundara, adica strangerea si depozitarea provizorie a pungilor cu deseuri menajere in pubele se face selectiv in recipiente dimensionate corespunzator, acoperite, prevazute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, usor transportabile, concepute astfel incat sa nu produca raniri in timpul manipularii si sa nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv. Pubelele vor fi concepute in asa fel incat accesul la ele sa fie rapid si usor, iar sistemul lor de acoperire sa fie usor de manevrat si sa asigure etanseitatea.

Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confectionate din materiale rezistente la solicitari mecanice sau agresiuni chimice si care sa se poata spala si dezinfecta usor. Acestea vor fi mentinute in buna stare si vor fi inlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanseitatii. Vor fi amplasate in spatii special destinate (conform specificatiilor prezentate anterior) si vor fi mentinute in conditii salubre.

Administratia locala, prin firme autorizate, va asigura colectarea selectiva, indepartarea si neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de productie se va face in recipiente acoperite, mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in spatii special destinate. Este interzisa depozitarea reziduurilor stradale dupa colectarea lor direct pe sol, pe domeniul public sau privat, in conformitate cu Norma de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei cu modificarile si completarile ulterioare Ord. 119/2014.

Deseurile sunt preluate de utilaje speciale ale unor societati specializate, prin contract de prestari servicii, urmand filiera de neutralizare si valorificare aferenta acestora, conform normelor si avizelor specifice APM Covasna.

Deseurile rezultate din activitatile desfasurate pe amplasament vor fi preluate si valorificate cu respectarea normelor bunelor practici si a cadrului legislativ specific in vigoare.

Prin respectarea acestor reguli se vor implementa masurile de protectie a mediului cuprinse in strategiile judetene de gestionare a deseurilor si de dezvoltare durabila.

Calitatea apelor –

Nu exista surse de poluare a apei in zona, sursa de apa destinata consumului este protejata conform prevederilor legale. Evacuarea surplusului apelor pluviale de pe amplasament se va face natural spre punctele de minim prin sistematizarea verticala a acestuia.

Se va tine seama, la realizarea de noi constructii pe amplasamentul studiat, de retelele tehnico-edilitare existente aferente amplasamentului sau in imediata vecinatate, unde este cazul, pentru prevenirea oricaror emisii sau deversari accidentale provenite din exploatare. Se va asigura respectarea prevederilor H.G. 188/2002, modificata si completata prin H.G. 352/2005 prin aprobarea normelor privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, cu modificarile si completarile ulterioare, totodata NTPA 001/2002 cu privire la conditiile de evacuare a apelor uzate epurate in emisarii naturali.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

Calitatea terenurilor, a solului și subsolului-

În zona studiată prin P.U.Z. nu s-au înregistrat de-a lungul timpului terenuri degradate, nefiind nevoie a se realiza lucrări de consolidare a malurilor.

Plantarea spațiilor verzi contribuie la menținerea calității solului și subsolului.

Pentru echiparea edilitară propusă pe amplasament se vor lua măsuri pentru prevenirea de infiltrații, deversări sau alte surse de poluare a solului și subsolului.

La noile clădiri ce se vor construi pe amplasamentul studiat se va urmări ca *miscările de terasamente* să fie reduse la minim și ca umpluturile de pământ să fie compensate de săpături.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se vor prevedea spații verzi pe amplasament conform piese desenate.

Plantatiile din cadrul acestor spații verzi vor fi : gazon, plante floricele și arbuști ornamentali pitici în apropierea clădirilor, și tei și/ sau salcam. *Toate aceste amenajări de spații verzi se recomandă a se aprofunda printr-un studiu peisagistic.*

Suprafața totală a spațiilor verzi se încadrează în prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009 și O.U. 114/2007 pentru modificarea și completarea ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu natural (pastrarea biodiversității) și cultural

Activitățile desfășurate pe amplasament vor fi unele negeneratoare de deseuri periculoase sau de altă natură care ar putea atrage unele specii avifaunistice, iar deseurile generate vor fi depozitate corespunzător și se vor colecta de către operatorul de salubritate municipal și transporta la un depozit autorizat.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații nu se află în nici un sit Natura 2000. Din informațiile deținute de către instituțiile de specialitate, în zona nu sunt trasee de migrație sau trecători de păsări salbatice cunoscute, asadar perturbarea acestora va fi insignifiantă.

Toate noile propuneri se vor armoniza ca limbaj cu imobilele (clădiri) de patrimoniu cultural din imediata vecinătate a amplasamentului cu respectarea L422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

În prezent, drumurile din care se realizează accesul la amplasament nu îndeplinesc standardele de confort minim și sunt nesatisfăcătoare privind nevoile prezente și viitoare ale utilizatorilor zonei. Modernizarea acestora se va trata printr-o altă documentație, nefăcând obiectul prezentului P.U.Z.

Se vor lua măsuri în proiectarea și executarea rețelelor locale aferente amplasamentului pentru prevenirea oricăror emisii sau deversări accidentale provenite din exploatare. Se va asigura respectarea prevederilor H.G. 188/2002, modificată și completată prin H.G. 352/2005 prin aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare.

Poluarea aerului provenită din exploatarea căilor de comunicație va fi redusă la minim prin vegetație de protecție și aliniament, cu respectarea normelor și distanțelor de protecție sanitară în vigoare.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

Obiectivele planului de urbanism corelate cu obiectivele de mediu ale dezvoltării localității

Se va realiza analiza situatiei existente si se vor implementa propunerile PUZ-ului pentru amplasamentul studiat astfel incat sa poata fi rezolvate atat problemele de construire cat si cele legate de alte situatii ce pot aparea pe viitor, urmarind directiile strategiilor de dezvoltare durabila.

Implementarea legislatiei de mediu

Pentru punerea in aplicatie a legislatiei de mediu se vor avea in vedere urmatoarele reglementari tehnice: Legea 265/2005 privind protectia mediului, Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata 2009, Ordonanta de urgenta a guvernului 195/2005, Ordonanta de urgenta a guvernului 114/2007, HG 930/2005 - aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

2.2. 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 / 1955 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele 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 utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor pe amplasamentului P.U.Z. se va realiza in conditiile respectarii prevederilor: Art. 10 din RGU - zone expuse la riscuri naturale (seism si altele) puse in evidenta in S.R. 11100-1:1993 Zonarea Seismica, macrozonarea teritoriului Romaniei; Normativ P 100/1-2006, Cod de proiectare seismica partea I, cu modificarile si completarile ulterioare.

Alte prevederi legale avute in vedere sunt cele cuprinse in Legea 10/1995 privind calitatea in constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, unde este cazul, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, a conductelor de apa, canalizare, cai de comunicatii si a altor lucrari de infrastructura este interzisa pentru evitarea pericolului de incendiu, explozii, radiatii, surpari de teren si de poluare a aerului, apei sau solului. Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane. Distantele minime de protectie intre zonele construite si o serie de unitati care produc disconfort si comporta unele riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc conform:

-Norma tehnica aprobata de A.N.R.E. cu ordin Nr. 4/2007 modificata si completata prin ordinul nr. 49/29.11.2007;

- Avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Covasna;



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea se vor avea în vedere prevederile Legii 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare, Hot. 560/2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, după caz, respectiv normativ P102/1978 și Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare, normele generale de apărare împotriva incendiilor H.G.R. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și sau autorizării privind securitatea la incendiu și P 118/1999 actualizat. Vor fi de asemenea respectate integral și avizele de:

- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu apă și canalizare;
- alimentare cu gaze naturale;

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII VALORI MAXIME PENTRU P.O.T. ȘI C.U.T.

• Delimitare

Amplasamentul studiat, în suprafața de 4628 mp și are categoria de folosință curți construcții, iar destinația acestuia de **zonă instituții și servicii publice**, UTR 10. Terenul are interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ/PUD, în vederea reglementării zonei în concordanță cu cerințele tehnice, economice și funcționale-estetice, corelată cu intenția structurilor specializate de urbanism. Vecinătățile terenului sunt după cum urmează:

- la nord: incinta Bisericii Unitariene;
- la est: strada Kos Karoly;
- la sud: incinta Parohiei Catolice, incinta Muzeului National Secuiesc;
- la vest: strada Vasile Goldis;

• Se propune următoarea zonificare funcțională pe amplasament:

- **Funcțiunea dominantă** : instituții și servicii publice
- **Funcțiuni complementare** : echipare edilitară, circulații carosabile și pietonale, spații plantate și alte anexe.
- **Funcțiuni permise fără condiții** : cele indicate la SUBZONA FUNCȚIONALĂ « A », SUBZONA FUNCȚIONALĂ « B » și SUBZONA FUNCȚIONALĂ « C » în planșa Reglementări urbanistice și zonificare funcțională A -03 construcții anexe necesare funcțiunii de bază, terase acoperite și descoperite, pergole, umbrare, mobilier de grădina, mobilier urban, amenajări peisajere.
- **Funcțiuni permise cu condiții** : funcțiuni compatibile.
- **Funcțiuni interzise** : locuințe, unități de producție și prestări servicii industriale și tehnice, funcțiuni generatoare de zgomot, vibrații, noxe, deșeuri periculoase.

• Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- tema de proiectare pusă la dispoziție de beneficiar;
- amplasamentul clădirilor;
- tipul clădirilor : *construcții pentru instituții și servicii publice*;
- marcarea unor puncte de interes (axe de compoziție, capete de perspectivă unde este cazul);



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

Pentru cladirile de pe amplasament se propune un regim de inaltime de maxim: **S+ P+2E**, maxim **12 m la cornișă**:

- **S+P+2E – subzona funcțională « A »**
- **S+P+1 E (M) – subzona funcțională « B »**
- **S+P+1 E (M) – subzona funcțională « C »**

Se pot realiza si cladiri cu regim de inaltime mai mare, dar numai pe baza altor documentatii de urbanism ce vor fi avizate si aprobate in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicata si Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

• Orientarea fata de punctele cardinale

Se va tine seama de prevederile articolului 2.3.a. si din Anexa 3 la RGU din H.G. 525/1996 reactualizata.

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a incaperilor principale ale constructiilor, nord a depozitelor, vest a grupurilor sanitare, vestiarelor, arhivelor.

• Retragerile minime obligatorii

Clădirile edificate pe amplasament vor fi retrase conform planșa Reglementări urbanistice și zonificare funcțională A-03 din PIESE DESENATE (perimetre edificabile). Aceste retrageri se vor respecta in mod obligatoriu la faza D.T.A.C.

La stabilirea retragerilor minime obligatorii s-a tinut seama de:

- organizarea functionala a loturilor in concordanta cu topografia terenului;
- regimul de inaltime al constructiilor propuse;
- profilele transversale caracteristice si categoria functionala a cailor de comunicatie;
- regimul vanturilor dominante din zona;
- efecte compozitionale (axe de compozitie, capete de perspectiva, unitate compozitionala, etc.).

Se pot amplasa constructii pe limita proprietatii doar cu acordul scris al proprietarului lotului invecinat pe limita caruia se vor amplasa acestea, dupa ce propunerea urmeaza tot circuitul de avizare si aprobare pe care il urmeaza prezenta documentatie de urbanism.

Toate cele enunțate anterior pot fi adaptate corespunzător fiecărei situații în parte, derogari fiind posibile doar cu îndeplinirea condițiilor minime ale prevederilor legale în vigoare

• Amplasarea fata de drumurile publice

La proiectare, executie si exploatare se vor respecta si prevederile specifice cuprinse in documentele de referinta din grupa G7 din clasificarea alfanumerica ASRO precum si reglementarile tehnice specifice privind proiectarea si executarea constructiilor pentru transporturi specificate in lista reglementarilor tehnice din 2014 al M.D.R.T..

Se vor reconfigura spatiile in vederea realizarii acceselor auto si pietonale in incinta, conform planșa A-03-Reglementări urbanistice și zonificare funcțională.

• Modul de ocupare si utilizare a terenului

Reglementari referitoare la valorile maxime a indicilor urbanistici pentru amplasament sunt :

Coeficientii urbanistici propusi sunt : **POT max propus = 65%** si **CUT max propus = 2,60** in concordanta cu P.U.Z. Zona Centrală.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

• Reguli cu privire la echiparea edilitara :

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

• Materiale de constructii

Materialele de constructie vor fi din gama celor durabile, utilizate in sistemul constructiv agreat la faza Pth si pot fi: cu ziduri portante, cadre sau mixt (elemente pentru zidarie din argila arsa SR EN 771/1 sau elemente pentru zidarie din BCA - SR EN 771/4 respectiv structuri din beton armat Normativ pentru producerea betonului NE 012/1-2007 sau mixte, otel conform cod de proiectare seismica Patea I P100-1/2006, cod de proiectare pentru structuri din zidarie CR6/2006 respectiv Eurocodurile din seria SR EN 1990-1999 s.a. si/sau pe structura din lemn, cu modificarile si completarile ulterioare) Pentru constructiile cu *structura metalica* acestea se vor realiza in conformitate cu legislatia specifica in vigoare.

Fundatiile vor cobora sub limita de inghet, conform normativ P7-2000, respectiv NP 112/2004 proiectarea structurilor de fundare directa.

Alegerea finisajelor ramane la latitudinea proiectantului, avandu-se in vedere evitarea distorsiunilor plastico-volumetrice dintre zona propusa si cea invecinata.

• Spatii verzi si plantatii

Se vor respecta prevederile din **RLU al PUG Sfântu Gheorghe, P.U.Z. Zona centrala Sfântu Gheorghe** precum si prevederile din Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM –007-2000.

Nota: La conceptie si in exploatare se vor respecta si prevederile legii L 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata 2009 cu modificarile si completarile L 313/2009 cu modificarile si completarile ulterioare.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII (AUTO, PIETONALE) SI A PARCAJELOR

Accesele la obiectivele de pe amplasament

Accesele obligatorii sunt :

- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comuna, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maxime.
- Accesul autovehiculelor de serviciu.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.
- Accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii la toate obiectivele (cladiri si amenajari exterioare).

Parcarea si gararea autoturismelor

Locurile de parcare aferente constructiilor vor fi asigurate pe amplasament, tinandu-se seama si de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, referitoare la dimensiunea necesarului de parcaje, avand in vedere gradul de motorizare.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă:**

Se realizează prin racord la rețeaua publică centralizată de alimentare cu apă a localității existentă în zonă.

- **Canalizarea menajeră:**

Se realizează din rețeaua publică centralizată de canalizare a localității existentă.

- **Canalizarea pluvială:**

Preluarea apelor pluviale de pe platformele betonate, inclusiv apele convențional curate de pe amplasament se va realiza cu ajutorul unor rigole care vor realiza colectarea apei și o vor trimite la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

- **Alimentare cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua electrică publică a localității existentă în zonă.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se va mentine forma existenta a terenului, imprejmuindu- se acolo unde este cazul.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate de constructii sau rezervate altor functiuni, sa se asigure spatii plantate, conform cap. 2.3. pct. **Organizarea sistemelor de spatii verzi.**

Pentru rezolvarea imprejmuirilor se va respecta art. 35 – Imprejmuiri din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, republicat.

Prin detalieri se vor urmări următoarele reguli:

Spatiile verzi amenajate vor ocupa cca. 20-25 % din suprafata incintei, sub forma de, plantatii de arbori si arbusti decorativi, spatii verzi cu vegetatie perena pe taluzuri, rolul acestora fiind functional si estetic. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca pe spatiile neocupate de constructii si amenajari. Intre spatiile functionale in zona constructiilor se pot realiza imprejmuiri din gard viu din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,20 m. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. Se vor realiza parapete si ziduri de sprijin din piatra a caror geometrie si inaltime se vor stabili prin proiecte de specialitate.

Intregul ansamblu va fi un spatiu reglementat in vederea crearii de conditii optime pentru functionarea incintei, spatiu urban destinat promovarii si sustinerii fenomenului artistic si muzeistic al zonei. In acest cadru, spatiile verzi vor sublinia compozitia urbanistica si arhitecturala, vor avea rol estetic dar si functional, rol decorativ dar si rol absorbant pentru praf, pulberi, fum si emanatii de esapare, zgomote provenite de la drumurile publice, rol de fixare a solului, perdele de protectie in calea curenților de aer.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr. 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

2.8 REGULI PRESCRISE REFERITOARE LA CONFORMARE

Ca și prescripții de reglementare trebuie să se respecte (după caz) o serie de reguli, după cum urmează:

·Amplasarea pe parcela va respecta edificabilul maxim indicat în planșa de reglementări urbanistice, acesta având un caracter restrictiv.

Noile volume vor integra funcțional și compozițional pe cele construite existente (clădirea la str. Kós Károly, pe latura de est și zidurile în conservare a fostei clădiri de cărămidă, depozit de apă minerală de pe latura de vest), ținând seama de conformarea parcelarului istoric cat și de regulile de iluminare și însorire specifice.

·Regimul de aliniere la strada Kós Károly va respecta pe cel impus de frontul existent de pe amplasament, edificându-se pe aliniament. Pe laturile nordice respectiv vestice se poate construi pe limită de parcelă, așa cum reiese din perimetrul edificabil, numai cu acordul în formă autentică al vecinilor.

·Se va păstra silueta la stradă a frontului, evitându-se fenomenul de *hiatus*, accentele de *înălțime* fiind permise numai pe laturile amplasamentului pe care se învecinează cu clădiri mai înalte.

Regimul maxim de înălțime S/D+P+2E se va atinge în mod excepțional în scopul preluării diferenței de nivel față de vecinătăți (ex.:adiacent străzii Vasile Goldiș în partea de vest, preluarea pantei accentuate a terenului).

·Gradul de ocupare al terenului va reflecta specificul local al țesutului urban, indicatorii urbanistici având un caracter maximal (POT max= 65%, CUT= max 2,6).

Se va ține cont totodată de faptul că amplasamentul este situat în zonă centrală compactă a localității cu o densitate a construirii sporită.

·Se va păstra caracterul arhitecturii urbane din secuime, situl învecinându-se cu ansamblul cu valoare identitară ridicată (Ansamblului Muzeului Național Secuiesc CV-II-a-A-13104), astfel:

- Din punct de vedere al *compoziției spațiale*, volumele vor fi curate și ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara urbană a sitului.

- Se va menține o bună relaționare cu peisajul.

- Din punct de vedere al *compoziției fațadei*: raportul plin-gol va fi favorabil plinului, suprafețele vitrate fiind reduse, reflectând contextul.

Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate și se vor subordona volumelor permițând astfel un echilibru copozițional definitoriu limbajului arhitectural.

- Din punct de vedere al *finisajelor*, materialele, texturile și cromatica vor reflecta contextul construit existent (ex.:tencuială pentru anvelopantă, lemn aparent, țiglă ceramică ca învelitoare reflectând peisajul acoperișelor).

- Eforturile de *sistematizare verticală* vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.

- *Acoperișul* va prelua înălțimi și alte elemente specifice, într-o manieră contemporană minimalistă stilizată de la clădirile învecinate.

- Privind *relația cu monumentele*, este interzisă obturarea vizibilității acestora și a clădirilor cu valoare ambientală prin noile propuneri.

Mobilarea urbanistică, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare: S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E..



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1 Delimitari

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii urbane Sfântu Gheorghe, judetului Covasna, pe traseul Str. Kos Karoly, la intersecția cu str. Vasile Goldis, în nord-vestul a zonei centrale a municipiului

IS – institutii si servicii

SP – spatii plantate si spatii ocupate cu vegetatie perena

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

3.2 Functiune dominanta

1. ZONA FUNCTIONALA UNICA – INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

Suprafata : 4.628 mp

Vecinatati :

- spre nord : incinta Bisericii Unitariene
- spre sud : incinta Parohiei Catolice, incinta Muzeului National Secuiesc
- spre vest: strada Vasile Goldis
- spre est : strada Kos Karoly

Subzone functionale : **IS, SP, C, TE.**

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 65 %	CUT maxim 2,60

- **Funcțiunea dominanta** : institutii si servicii publice
- **Funcțiuni complementare** : echipare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, spatii plantate.
- **Funcțiuni permise fara conditii** : constructii anexe necesare functiunii de baza, terase acoperite si descoperite, pergole, umbrare, mobilier de gradina, mobilier urban, amenajari peisajere.
- **Funcțiuni permise cu conditii** : functiuni compatibile
- **Funcțiuni interzise** : locuinte, unitati de productie si prestari servicii industriale si tehnice, functiuni generatoare de zgomot, trepidatii, noxe, deseuri periculoase.

Regim maxim de inaltime : **S+P+2E:**

- **S+P+2E** – subzona funcțională « A »
- **S+P+1 E (M)** – subzona funcțională « B »
- **S+P+1 E (M)** – subzona funcțională « C »



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Adrian V. LASCĂR

Sediul social: municipiul Călărași, str. Dorobanți, nr 45, județul Călărași
CIF 31233740, RO92BRDE120SV22805951200 - BRD - GSG - Călărași
mobil 0744/555591, tel/fax 0242/318630

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

4.1. RESTRICTII

Nu se vor autoriza alte functiuni si alte lucrari de constructii decat cele prevazute in prezentul regulament. Constructiile care se vor realiza dupa alte reguli decat cele mentionate mai sus vor trebui insotite de documentatii de urbanism ce vor urma filiera de avizare si aprobare ca prezenta.

Se instituie interdictii permanente pentru constructii, instalatii si amenajari:

- care pot aduce prejudicii unitatilor invecinate sau care degradeaza cadrul natural;
- in jurul carora nu pot fi asigurate masurile de protectie conform normelor sanitare si a celor specifice in vigoare;

Amenajarile, constructiile si instalatiile aferente se vor realiza numai in baza unor proiecte de specialitate intocmite cu respectarea legislatiei specifice in vigoare si a documentelor cu caracter normativ si directiv care se vor aviza potrivit legii.

Intocmit, .

Sin. Letitia Farin



Sef proiect,

arh. Adrian Lascăr