

SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.

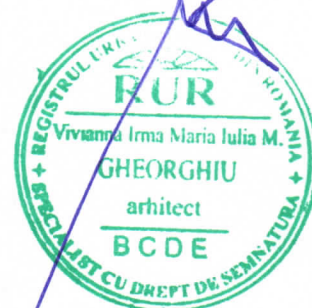
Art.6. UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

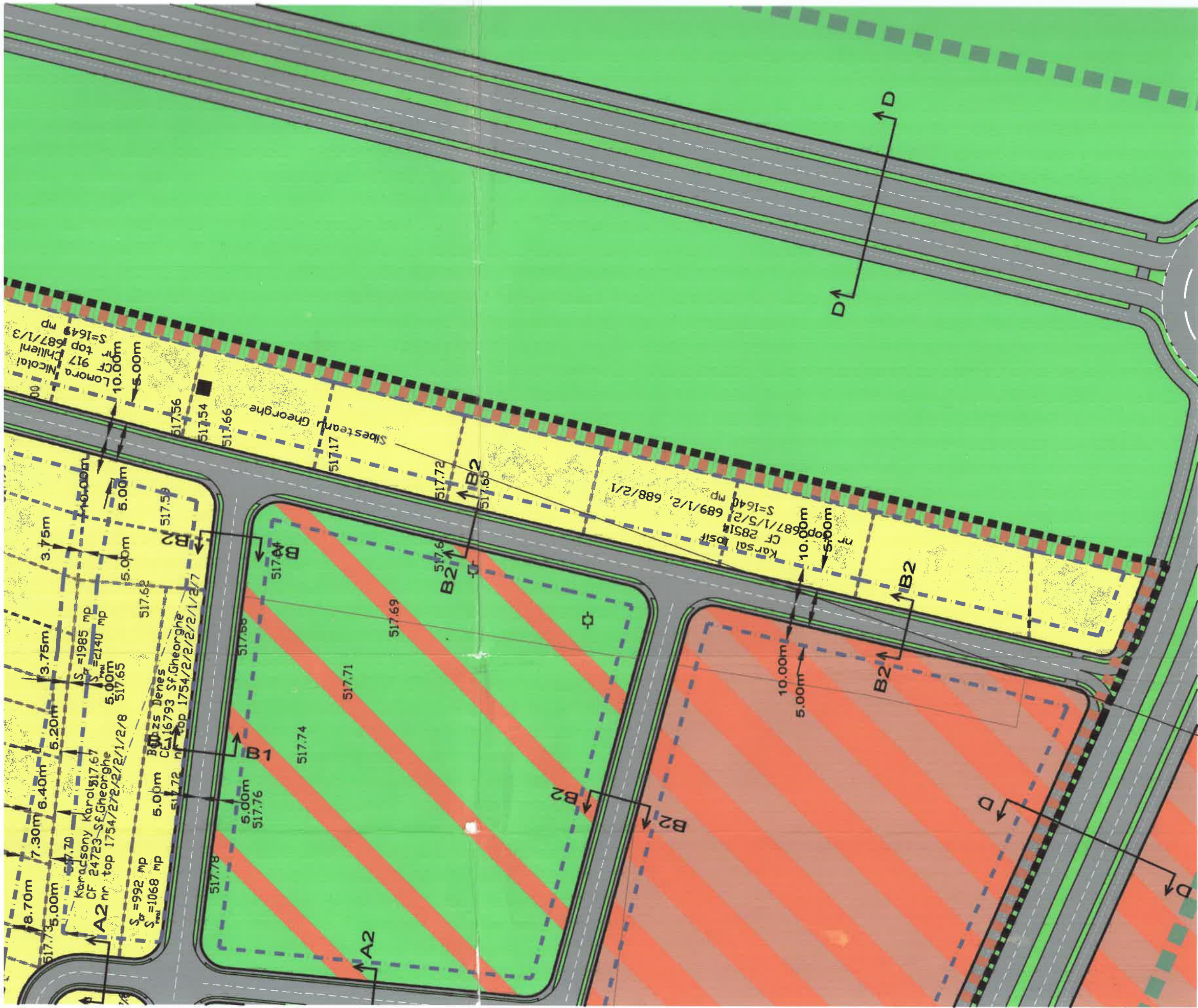
- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011



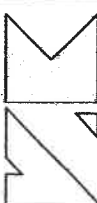
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 16 (L)

L	14	35%	1,05	≡	30°-60° SAU 1,5%-2,5%	P÷P+2
---	----	-----	------	---	--------------------------	-------



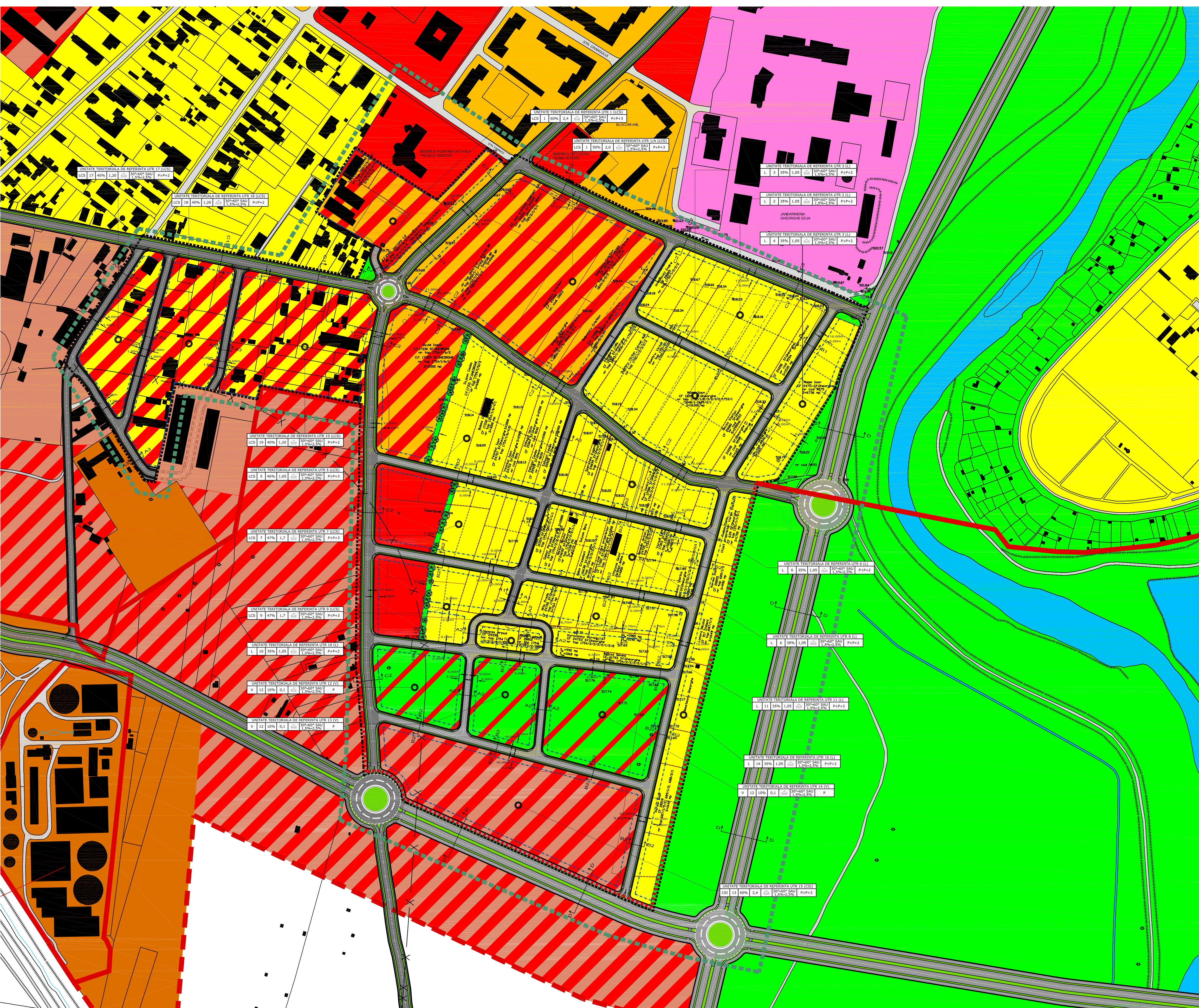
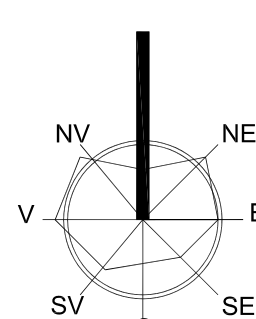
ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
2129
Viviana
GHEORGHIU
Arhitect
cu drept de semnătură



 (R)	SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L. 520009 SFANTU GHEORGHE , ROMANIA , STR KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL-FAX:0040/267 352303, 306390, Email: v&k@hororis.ro J14/763/1992				BENEFICIAR : PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE INITIATOR : SPERCHEZ EUGENIA, LOMORA NICOLAI VEZINIUC IOAN, IVAN NICOLAE SI ALII TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE		PROIECT NR.: 1378/2010 FAZA: PUZ
	PROIECTANT GENERAL	NUME	SEMNATURA / SCARA:	TITLU PLANSĂ:		A-02/UTR 16	
	SEF DE PROIECT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU	DATA:	ZONA UTR 16			
	PROIECTAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU	MAI 2011				
	DESENAT	ARH. MONICA TATARU					
VERIFICAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU						
DREPTURILE DE AUTOR APARTIN S.C.V&K"S.R.L.-ROMANIA. DOCUMENTATIYA NU POATE FI COPÏATA, REPRODUSA FARA ACORDUL "V&K" PROTEJAT PRIN "MARCA ÎNREGISTRATĂ"							



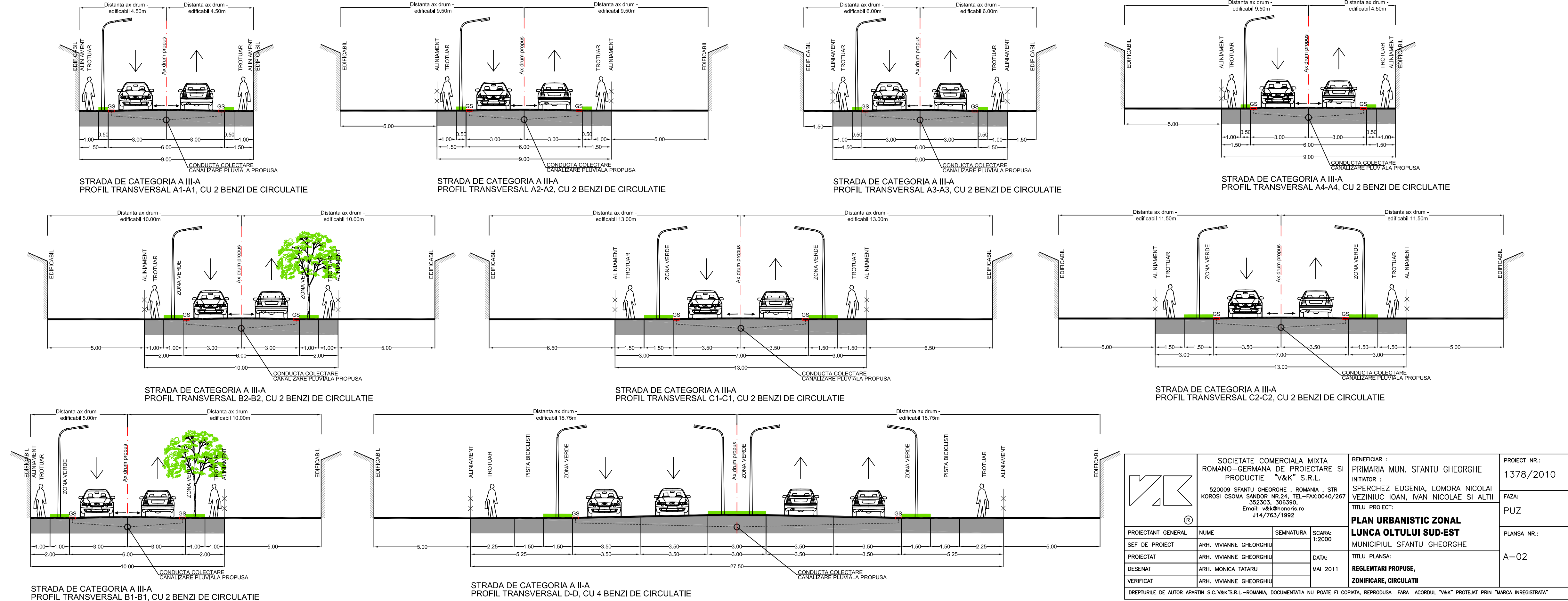
"PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST"



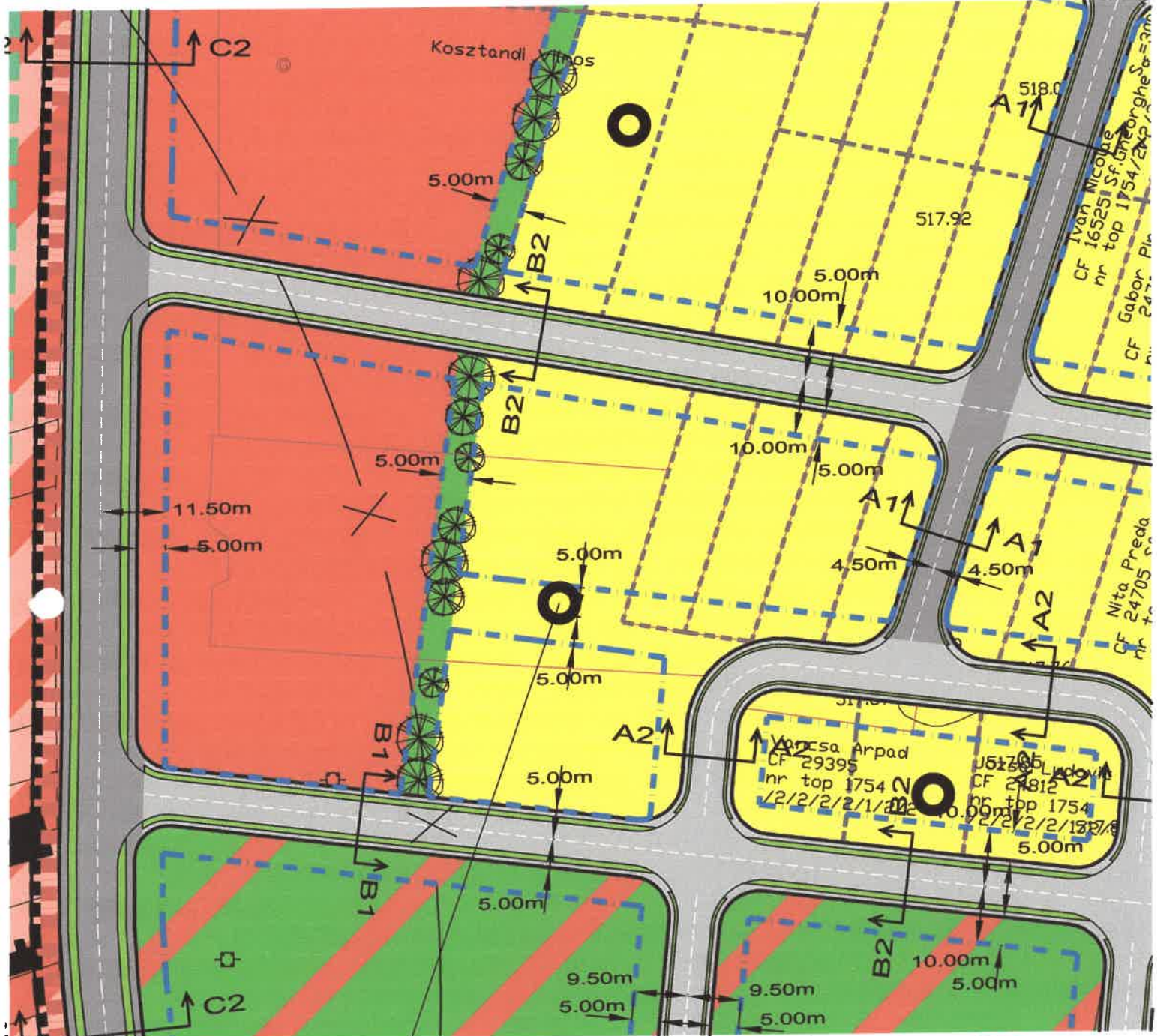
LEGENDA

- LIMITA INTRAVILANULUI CONSTRUIBIL EXISTENT CONFORM PUG NR. 6/1996
- - - - - EXTINDERE INTRAVILAN CONSTRUIBIL PROPOS CONFORM PROIECT ACTUALIZARE PUG NR. 1333/2008
- LIMITA EXTINDERE INTRAVILAN CONFORM PUZ
- - - - - LIMITA ZONEI STUDIASTE
- LIMITA AFERENTA PUZ
- / - LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA EDIFICABIL, LIMITA ZONEI DE CONSTRUIRE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PROPUSE PENTRU MODERNIZARE EXISTENTE / PROPUSE
- RAUL OLT
- ZONA LOCUINTE JOASE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA COMERT SI PRESTARI SERVICII
- ZONA SPATII VERZI, AGREMENT
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE NEPOLUANTE
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONA LOCUINTE JOASE/COLECTIVE, COMERT SI PRESTARI SERVICII
- ZONA COMERT, PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE NEPOLUANTA
- PLANTATII DE ALINIAMENT SI ZONA DE PROTECTIE
- ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE - STATIE DE EPURARE
- L ZONA LOCUINTE JOASE
- LCS ZONA LOCUINTE JOASE/COLECTIVE, COMERT SI PRESTARI SERVICII
- CSI ZONA COMERT, PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE NEPOLUANTA
- V ZONA SPATII VERZI, AGREMENT
- 1 INDICATIV REGULAMENT DE URBANISM
- 35% PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
- 1,05 COEFICIENT DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)
- INVELITOARE DE TIP SARPANTA SAU TIP TERASA
- 30°-60° SAU 1,5%-2,5% PANTA INVELITORII SARPANTA SAU TERASA
- P+P+3 NUMAR DE NIVELE

BILANT TERITORIAL GLOBAL		
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	426.651,06mp	
Suprafata de teren aferenta PUZ	304.085,67mp	
Suprafata drumuri de deservire publica	54.035,46mp	
Suprafata zona locuinte joase, locuinte colective, comert, prestari servicii, mica industrie nepoluanta, spatii verzi si agrement	250.050,21mp	100%
Suprafata zona locuinte joase	116.335,31mp	
Suprafata zona locuinte joase, comert si prestari servicii	34.726,00mp	
Suprafata zona locuinte colective, comert si prestari servicii	41.513,75mp	
Suprafata zona comert, prestari servicii si mica industrie nepoluanta	23.439,99mp	
Suprafata zona comert si prestari servicii	10.407,09mp	
Suprafata zona spatii verzi si agrement	23.628,07mp	
Suprafata alei interioare, platforme	50.696,6mp	20%
Suprafata spatii verzi	97.526,58mp	40%
Suprafata construita maxima	101.827,03mp	40%
Suprafata desfasurata maxima	341.265,68mp	
Procent global de ocupare a terenului	40%	
POT		
Coeficient global de utilizare a terenului	1,36	
CUT		

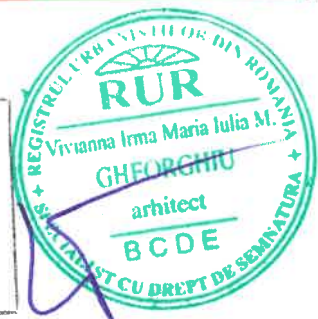


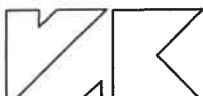
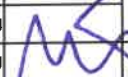
		SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "Y&K" S.R.L. 520009 SFANTU GHEORGHE - ROMANIA, STR. KOTLIKI C/SM. SANDOR NR.24, TEL-FAX:0446/267.50203, 306360, Email: y&k@y&k.ro J14/763/1992	BENEFICIAR: PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE INITIATOR: SPIRICHIEZ EUGENIA, LOMORA NICOLAI VEZINILIC IOAN, IVAN NICOLAE SI ALII TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE REGLEMENTARI PROPUSE, ZONIFICARE, CIRCULATIE	PROIECT NR.: 1378/2010 FAZA: PUZ PLANSĂ NR.: A-02
PROIECTANT GENERAL	NUME	SEMANTURA	SCALA	
SEF DE PROIECT	ARH. VIVIANE GHEORGHIU		1:2000	
PROIECTAT	ARH. VIVIANE GHEORGHIU	DATA		
DESEINAT	ARH. MONICA TATARU	MAY 2011		
VERIFICAT	ARH. VIVIANE GHEORGHIU			
DREPTURILE DE AUTOR APARTIN S.C."Y&K" S.R.L.-ROMANIA, DOCUMENTUL NU POATE FI COPIAT, REPRODUS, FARA ACORDUL PRIN "MARCĂ ÎNREGISTRATĂ"				



UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 9 (LCS)

LCS	9	47%	1,7		30°-60° SAU 1,5%-2,5%	P÷P+3
-----	---	-----	-----	--	--------------------------	-------



 	SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L. 520009 SFANTU GHEORGHE , ROMANIA , STR KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL-FAX:0040/267 352303, 306390, Email: v&k@honoris.ro J14/763/1992			BENEFICIAR : PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE INITIATOR : SPERCHEZ EUGENIA, LOMORA NICOLAI VEZINIUC IOAN, IVAN NICOLAE SI ALTII	PROIECT NR.: 1378/2010
	PROIECTANT GENERAL	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:1000	FAZA: PUZ
	SEF DE PROIECT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU		DATA: MAI 2011	PLANSA NR.: A-02/UTR 9
	PROIECTAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU		TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE	TITLU PLANSA: ZONA UTR 9
	DESENAT	ARH. MONICA TATARU			
VERIFICAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU				
DREPTURILE DE AUTOR APARTIN S.C."V&K" S.R.L.-ROMANIA, DOCUMENTATIA NU POATE FI COPIATA, REPRODUSA FARA ACORDUL "V&K" PROTEJAT PRIN "MARCA INREGISTRATA"					



ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
2179
Viviana
GHEORGHIU
Arhitect
cu drept de semnătură

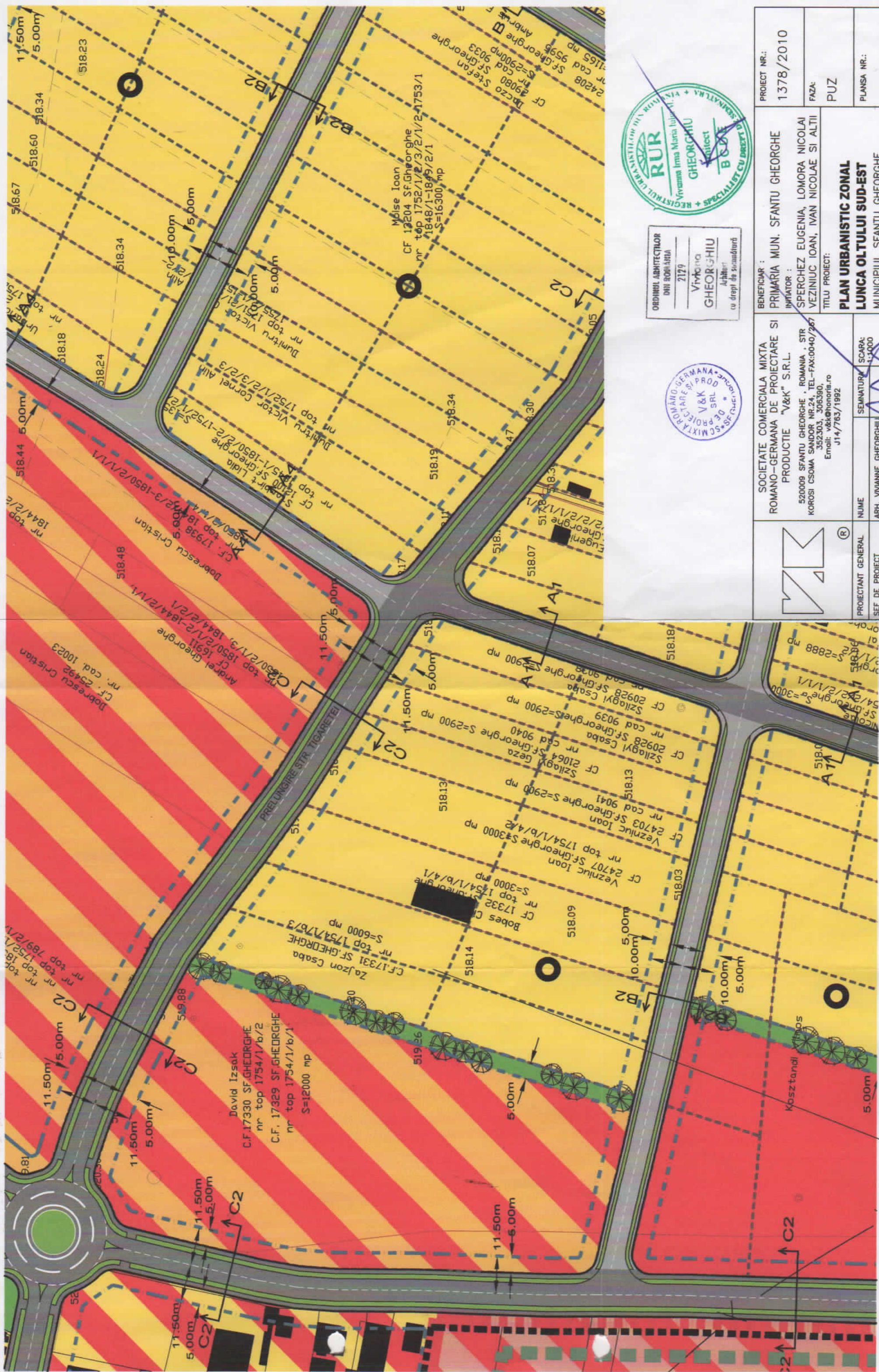


	PROIECTANT GENERAL	NUME	SEMNATURA	SCARA:
	SEF DE PROIECT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU		1:1000
	PROIECTAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU		
	DESEINAT	ARH. MONICA TATARU		
VERIFICAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU			
DREPTURILE DE AUTOR APARTIN S.C. V&K S.R.L. - ROMANIA, DOCUMENTATA NU POATE FI COPIATA, REPRODUSA FARA ACORDUL "V&K" PROTEJAT PRIN "MARCA INREGISTRATA"				

BENEFICIAR :	PRIMĂRIA MUN. SFANTU GHEORGHE
INITIATOR :	SPERCHEZ EUGENIA, LOMORA NICOLAI VEZINIUC IOAN, IVAN NICOLAE SI ALII
TITLU PROIECT:	
PLAN URBANISTIC ZONAL	
LUNCA OLTULUI SUD-EST	
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE	
TITLU PLANSA:	
ZONA UTR 1	

PROIECT NR.:	1378/2010
FAZA:	PUZ
PLANSĂ NR.:	
A-02/UTR 1	

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 1 (LCS)				
LCS	1	60%	2,4	30°-60° SAU 1,5%-2,5%
				P÷P+3

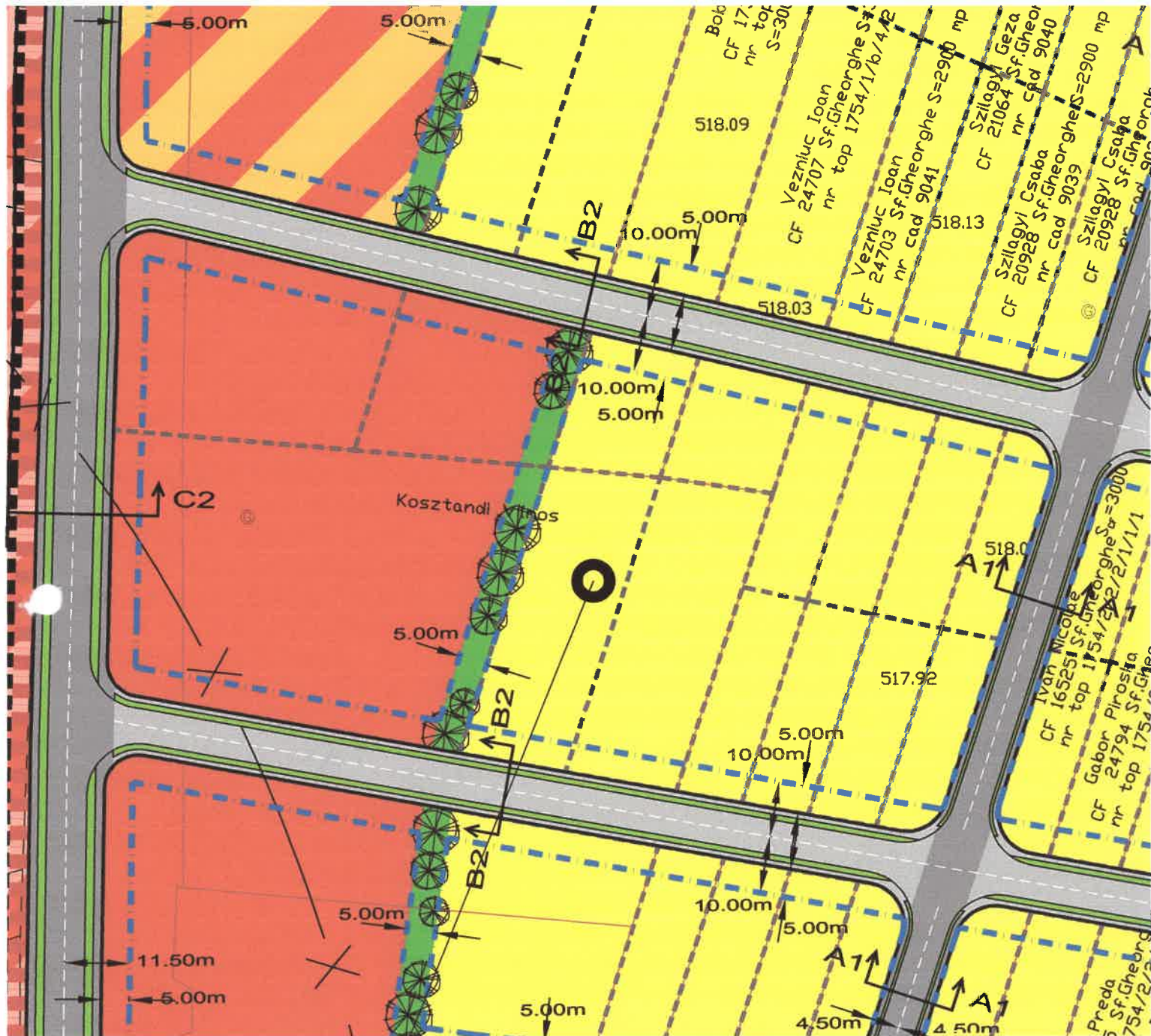


ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2179
Viviana
GHEORGHIU
Arhitect
cu drept de semnătură



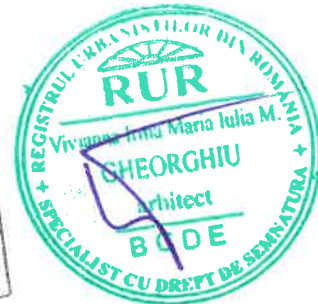
	SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L.		BENEFICIAR : PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE		PROIECT NR.: 1378/2010	
	520009 SFANTU GHEORGHE , ROMANIA , STR KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL-FAX:0040/267 3523303, 306390, E-mail: v&k@honoris.ro J14/763/1992		INITIATOR : SPERCHEZ EUGENIA, LOMORA NICOLAI VEZINIUC IOAN, IVAN NICOLAE SI ALII		FAZA: PUZ	
(R)		TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST				PLANSA NR.:
PROIECTANT GENERAL		NUME		MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE		A-02/UTR 5
SEF DE PROIECT		ARH. VIVIANNE GHEORGHIU		TITLU PLANSA: ZONA UTR 5		
PROIECTAT		ARH. VIVIANNE GHEORGHIU				
DESEINAT		ARH. MONICA TATARU				
VERIFICAT		ARH. VIVIANNE GHEORGHIU				
DREPTURILE DE AUTOR APARTIN S.C. V&K S.R.L.-ROMANIA, DOCUMENTATIA NU POATE FI COPIATA, REPRODUSA FARA ACORDUL "V&K" PROTEJAT PRIN "MARCA INREGISTRATA"						

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 5 (LCS)			
LCS	5	46%	1,65
		30°-60° SAU	P÷P+3
		1,5%-2,5%	



UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 7 (LCS)

LCS	7	47%	1,7		30°-60° SAU 1,5%-2,5%	P÷P+3
-----	---	-----	-----	--	--------------------------	-------



	SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L. 520009 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA, STR KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL-FAX:0040/267 352303, 306390, Email: v&k@honoris.ro J14/763/1992			BENEFICIAR : PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE INITIATOR : SPERCHEZ EUGENIA, LOMORA NICOLAI VEZINIUC IOAN, IVAN NICOLAE SI ALTII TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE	PROIECT NR.: 1378/2010
	PROIECTANT GENERAL SEF DE PROIECT PROIECTAT DESENAT VERIFICAT	NUME ARH. VIVIANNE GHEORGHIU ARH. VIVIANNE GHEORGHIU ARH. MONICA TATARU ARH. VIVIANNE GHEORGHIU	SEMNATURA SCARA: 1:1000 DATA: MAI 2011	TITLU PLANSA: ZONA UTR 7	FAZA: PUZ PLANSĂ NR.: A-02/UTR 7



FISA DE REGULAMENT NR. 19

Art.1.DENUMIREA ZONEI: ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE, COMERT SI PRESTARI SERVICII – UTR 19 (LCS)

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- Strada Tigaretei
- UTR 18 (LCS)
- UTR 5 (LCS)

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strada Tigaretei exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 300,0 mp la 1000,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti Locuintele vor fi de tipul:

- locuinte izolate cu 1-2 apartamente
- locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
- locuinte insiruite cu 4-8 apartamente
- anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

si zona de comert si prestari servicii (echipamente, prestari servicii, comert, alimentatie publica, productie artizanala etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ LCS":

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire" (edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 6,50 m fata de limita interioara a trotuarelor strazii Tigaretei, respectiv minimum 13,00m din axul strazii Tigaretei (drum national in localitate profil C1-C1)
 - minimum 1,50m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare cu profil A3-A3
 - minimum 5,00 fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare cu profil C2-C2
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladiria pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

Art.5.2. Suprafata parcelei

- pentru a fi constructibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.



Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului pentru zona de locuinte joase, comert si prestari servicii (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului global pentru zona locuinte joase, comert si prestari servicii (CUT) = 1,2 %

Bilantul teritorial al UTR 19 "LCS" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 19 (LCS)	16.676,14 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	3.335,22 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	6.670,46 mp	40%
Suprafata construita maxima	6.670,46 mp	40%
Suprafata desfasurata maxima	20.011,38 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	40 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	1,2	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 3 (trei) nivele deasupra solului pentru zona de locuinte joase, comert si prestari servicii
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 12,0 m fata de cota naturala medie a terenului, pentru zona de locuinte joase, comert si prestari servicii
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 16,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie), pentru zona de locuinte joase, comert si prestari servicii
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului



Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
 - tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7.Cladiri anexe

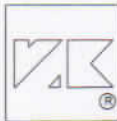
- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena.Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela
- numarul minim de parcaje pentru zona de comert si prestari servicii se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism

Art.5.9.Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu
- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.



5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.

- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011



UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 19 (LCS)

LCS	19	40%	1,20		30°-60° SAU 1,5%-2,5%	P÷P+2
-----	----	-----	------	--	--------------------------	-------



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2129
Viviana
GHEORGHIU
Arhitect
cu drept de semnatura



	SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&k" S.R.L. 520009 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA, STR. KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL-FAX:0040/267 352303, 306390, Email: v&k@honoris.ro J14/763/1992			BENEFICIAR : PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE INITIATOR : SPERCHEZ EUGENIA, LOMORA NICOLAI VEZINIUC IOAN, IVAN NICOLAE SI ALTII TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE TITLU PLANSA: ZONA UTR 19		PROIECT NR.: 1378/2010 FAZA: PUZ PLANSA NR.: A-02/UTR 19
	PROIECTANT GENERAL	NUME	SEMNATURA	SCALA: 1:1000		
	SEF DE PROIECT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU				
	PROIECTAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU				
DESENAT	ARH. MONICA TATARU		MAI 2011			
VERIFICAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU					
DREPTURILE DE AUTOR APARTIN S.C. V&K S.R.L.-ROMANIA. DOCUMENTATIA NU POATE FI COPIATA, REPRODUSA FARA ACORDUL "V&k" PROTEJAT PRIN "MARCA INREGISTRATA"						

LCS	18	40%	1,20	30°-60° SAU 1,5%-2,5%	P+P+2
-----	----	-----	------	--------------------------	-------

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 18 (LCS)



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2129
Viviano
GHEORGHIU
Arhitect
cu drept de semnatura



			
SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCIE "V&K" S.R.L.		520009 SFANTU GHEORGHE , ROMANIA , STR. KOROSI CSOMAI SANDOR NR.24, TEL-FAX-0040/267 352303, 306390. Email: v&k@honor.ro 014/763/1992	
BENEFICIAR :	INITIATOR :	SCARA: 1:1000	
PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE	SPERCHEZ EUGENIA, LOMORA NICOLAI VEZINIU IOAN, IVAN NICOLAE SI ALTI	SEMNATURA	
PROIECT NR.: 1378/2010	FAZA: PUZ	DATA: MAI 2011	
PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST		MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE	
PLANSA NR.: A-02/UTR 18		TITLU PLANSA: ZONA UTR 18	
VERIFICAT		ARH. VIVIANNE GHEORGHIU	
DESEINAT		ARH. MONICA TATARU	
PROIECTAT		ARH. VIVIANNE GHEORGHIU	
SEF DE PROIECT		ARH. VIVIANNE GHEORGHIU	
NUME		NUME	
PREFATURILE DE AUTOTR. APR. 2011		V&K S.R.L. - ROMANIA, DOCUMENTATIA NU POATE FI COPIATA, REPRODUSA, EXP.	



FISA DE REGULAMENT NR. 17

Art.1.DENUMIREA ZONEI: ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE, COMERT SI PRESTARI SERVICII – UTR 17 (LCS)

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- Strada Tigaretei
- Strada Energiei
- UTR 18 (LCS)

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strada Tigaretei exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 600,0 mp la 3500,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti Locuintele vor fi de tipul:

- locuinte izolate cu 1-2 apartamente
- locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
- locuinte insiruite cu 4-8 apartamente

- anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

si zona de comert si prestari servicii (echipamente, prestari servicii, comert, alimentatie publica, productie artizanala etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ LCS":

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire" (edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 6,50 m fata de limita interioara a trotuarelor strazii Tigaretei, respectiv minimum 13,00m din axul strazii Tigaretei (drum national in localitate profil C1-C1)
 - minimum 1,50m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare cu profil A3-A3
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

Art.5.2. Suprafata parcelei

- pentru a fi constructibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului pentru zona de locuinte joase, comert si prestari servicii (POT) = 40 %



- coeficient de utilizare a terenului global pentru zona locuinte joase, comert si prestari servcii (CUT) = 1,2 %

Bilantul teritorial al UTR 17 "LCS" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 17 (LCS)	6.611,55 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	1.322,31 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	2.644,62 mp	40%
Suprafata construita maxima	2.644,62 mp	40%
Suprafata desfasurata maxima	7.933,86 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	40 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	1,2	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 3 (trei) nivele deasupra solului pentru zona de locuinte joase, comert si prestari servicii
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 12,0 m fata de cota naturala medie a terenului, pentru zona de locuinte joase, comert si prestari servicii
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 16,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie), pentru zona de locuinte joase, comert si prestari servicii
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori



- alese in armonie cu materialele folosite
- placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
- elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
- tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela
- numarul minim de parcaje pentru zona de comert si prestari servicii se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism

Art. 5.9. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu
- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.
- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.

Art.6. UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011



FISA DE REGULAMENT NR. 11

Art.1.DENUMIREA ZONEI: **ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE – UTR 11 (L)**

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- UTR 8 (L), strada propusa
- UTR 16 (L), strada propusa
- UTR 14 (V), strada propusa
- UTR 10 (L), Utr 9 (LCS), strada propusa, strada propusa pentru modernizare

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strazile existente nu existe retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 250,0 mp la 2000,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti Locuintele vor fi de tipul :

- locuinte izolate cu 1-2 apartamente
- locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
- locuinte insiruite cu 4-8 apartamente

- anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ L":

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire"(edificabil) marcata pe planşa A-02/detaliu, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare si noi propuse cu profil A2-A2, B2-B2
 - minimum 3,75m pana la 8,70m fata de limita din spatele loturilor cuprinse in zona de locuinte joase, conform plansei A-02/detaliu
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi constructibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 35 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,05



Bilantul teritorial al UTR 11 "L" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 11 (L)	10.279,05 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	2.055,81 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	4.625,57 mp	45%
Suprafata construita maxima	3.597,67 mp	35%
Suprafata desfasurata maxima	10.790,01 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	35 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	1,05	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 3 (trei) nivele deasupra solului
- nu se considera " nivel " :
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip " demisol " , cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 12,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 16,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor , probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip " durabil " : caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, simlipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %



- tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela

Art. 5.9. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu

-gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

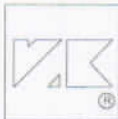
5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.

- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sesizabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

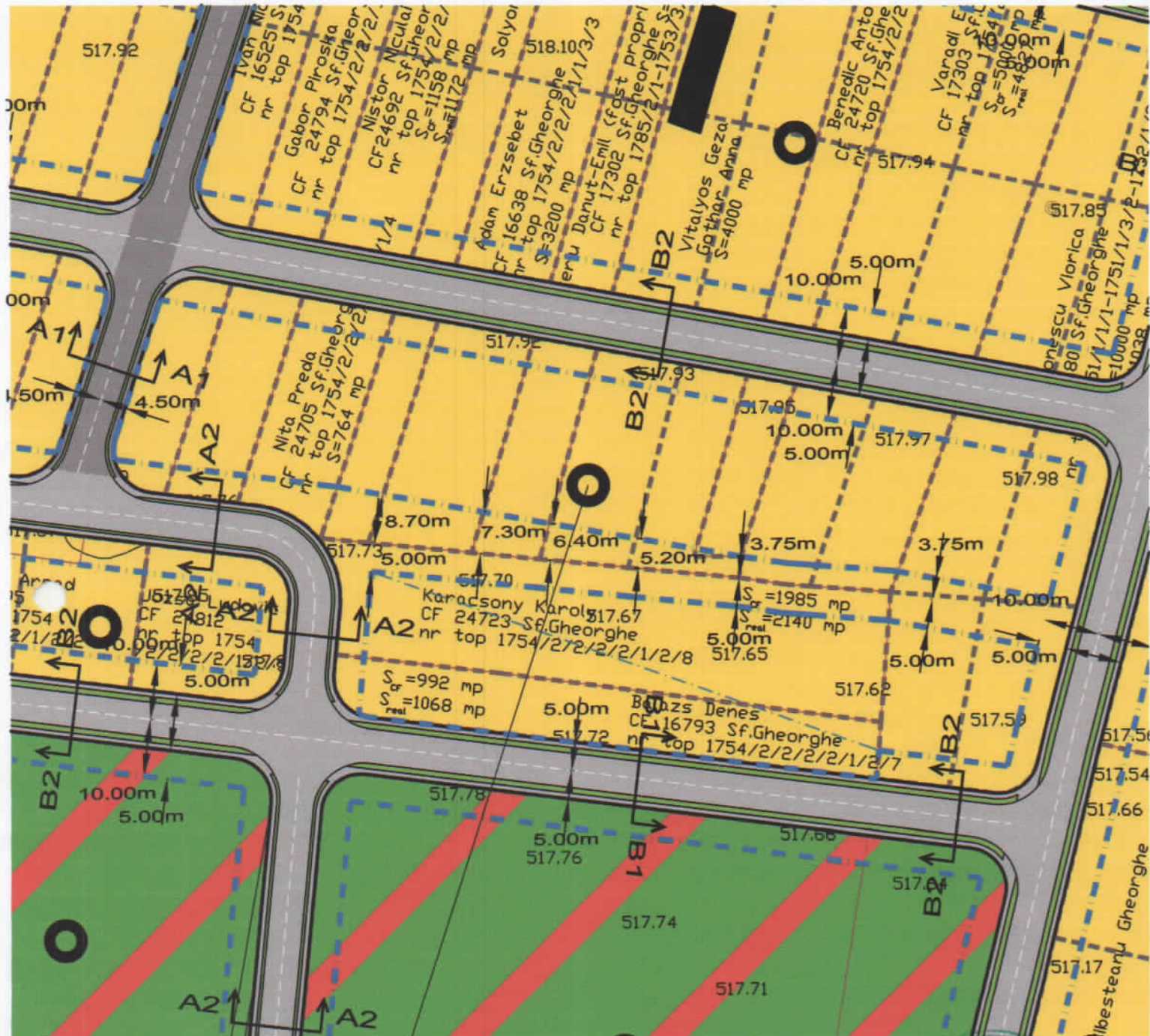
- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011



UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 11 (L)

L	11	35%	1,05		30°-60° SAU 1,5%-2,5%	P÷P+2
---	----	-----	------	--	--------------------------	-------



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2129
Viviana
GHEORGHIU
Arhitect
cu drept de semnatura



	SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L. 520009 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA, STR. KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL-FAX:0040/267 352303, 306390, Email: v&k@honoris.ro J14/763/1992			BENEFICIAR : PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE INITIATOR : SPERCHEZ EUGENIA, LOMORA NICOLAI VEZINIUC IOAN, IVAN NICOLAE SI ALTII TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE TITLU PLANSA: ZONA UTR 11		PROIECT NR.: 1378/2010 FAZA: PUZ PLANSA NR.: A-02/UTR 11
	PROIECTANT GENERAL	NUME	SEMNTATURA	SCARA: 1:1000		
	SEF DE PROIECT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU		DATA: MAI 2011		
	PROIECTAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU				
DESENAT	ARH. MONICA TATARU					
VERIFICAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU					

DREPTURILE DE AUTOR APARTIN S.C."V&K"S.R.L.-ROMANIA, DOCUMENTATIA NU POATE FI COPIATA, REPRODUSA FARA ACORDUL "V&K" PROTEJAT PRIN "MARCA INREGISTRATA"



FISA DE REGULAMENT NR. 4

Art.1.DENUMIREA ZONEI: **ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE – UTR 4 (L)**

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- UTR 2 (LCS), UTR 3 (LCS)
- Strada propusa pentru modernizare
- Strada propusa
- Prelungire Strada Tigaretei, UTR 16 (L)

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strada Cezar Bolliac exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 400,0 mp la 900,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti Locuintele vor fi de tipul :

- locuinte izolate cu 1-2 apartamente
- locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
- locuinte insiruite cu 4-8 apartamente
- anexe gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ L" :

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire"(edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare cu profil C2-C2, B1-B1
 - minimum 5,00m fata de limita din spate a parcelei, respectiv fata de limita interioara a trotuarelor strazii propuse cu profil D-D
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

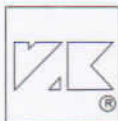
Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi constructibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- | | |
|---|--------|
| - procent de ocupare a terenului (POT) | = 35 % |
| - coeficient de utilizare a terenului (CUT) | = 1,05 |



Bilantul teritorial al UTR 4 "L" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 4 (L)	6.645,90 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	1.329,18 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	2.990,65 mp	45%
Suprafata construita maxima	2.326,07 mp	35%
Suprafata desfasurata maxima	6.978,21 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	35 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	1,05	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 3 (trei) nivele deasupra solului
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 12,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 16,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, simlipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %



- tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela

Art. 5.9. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.

- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :

- lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
- beton armat
- gard viu

- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbrii defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.

- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 și 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011



UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 4 (L)

L	4	35%	1,05		30°-60° SAU 1,5%-2,5%	P÷P+2
---	---	-----	------	--	--------------------------	-------



	SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L. 520009 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA, STR KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL-FAX:0040/267 352303, 306390, Email: v&k@honoris.ro J14/763/1992			BENEFICIAR : PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE INITIATOR : SPERCHEZ EUGENIA, LOMORA NICOLAI VEZINIUC IOAN, IVAN NICOLAE SI ALTI TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE TITLU PLANSA: ZONA UTR 4	PROIECT NR.: 1378/2010
	PROIECTANT GENERAL SEF DE PROIECT PROIECTAT DESENAT VERIFICAT	NUME ARH. VIVIANNE GHEORGHIU ARH. VIVIANNE GHEORGHIU ARH. MONICA TATARU ARH. VIVIANNE GHEORGHIU	SEMNATURA 	SCALA: 1:1000 DATA: MAI 2011	FAZA: PUZ PLANSA NR.: A-02/UTR 4



FISA DE REGULAMENT NR. 3

Art.1.DENUMIREA ZONEI: **ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE – UTR 3 (L)**

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- UTR 1/A (LCS), UTR 2 (L), UTR 4(L)
- Strada propusa pentru modernizare
- Strada propusa

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista constructii
- pe strazile adiacente zonei exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 400,0 mp la 900,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti Locuintele vor fi de tipul :

- locuinte izolate cu 1-2 apartamente
- locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
- locuinte insiruite cu 4-8 apartamente

- anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ L" :

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire"(edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare cu profil C2-C2, B2-B2
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi construabila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt construibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- | | |
|---|--------|
| - procent de ocupare a terenului (POT) | = 35 % |
| - coeficient de utilizare a terenului (CUT) | = 1,05 |



Bilantul teritorial al UTR 2 "L" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 2 (L)	16.883,51 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	3.376,72 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	7.597,57 mp	45%
Suprafata construita maxima	5.909,22 mp	35%
Suprafata desfasurata maxima	17.727,66 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	35 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	1,05	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 3 (trei) nivele deasupra solului
- nu se considera "nivel" :
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 12,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 16,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor , probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, simlipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %



- tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela

Art. 5.9. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.

- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :

- lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
- beton armat
- gard viu

- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

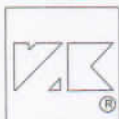
5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelor care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.

- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului
- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

mai 2011



Intocmit,
arh. Gheorghiu Vivianne



FISA DE REGULAMENT NR. 15

Art.1.DENUMIREA ZONEI: ZONA FUNCTIONALA DE COMERT, PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE NEPOLUANTA – UTR 15 (CSI)

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- UTR 12 (V), UTR 13 (V), UTR 14 (V), strada propusa
- UTR 16 (L), strada propusa

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strazile existente nu existe retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- constructii pentru comert, prestari servicii si mica industrie nepoluanta (echipamente, prestari servicii, comert, alimentatie publica, productie artizanala etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “indicativ CSI” :

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in “limita zonei de construire”(edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare si noi propuse cu profil B2-B2, C2-C2, D-D
- alinierea cladirilor se va face paralel cu “linia de construire” pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii



- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor , inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot construibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi construabila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt construibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

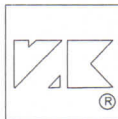
Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 60 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 2,4 %

Bilantul teritorial al UTR 15 "CSI" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 15 (CSI)	23.439,99 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	4.688,00 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	4.688,00 mp	20%
Suprafata construita maxima	14.063,99 mp	60%
Suprafata desfasurata maxima	56.147,96 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	60 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	2,4	



Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 4 (patru) nivele deasupra solului
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 16,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 20,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (sau alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
 - tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.



Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje pentru zona de locuinte colective, comert si prestari servicii se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism

Art.5.9.Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.

- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :

- lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
- beton armat
- gard viu

- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton , amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m , vor avea o lungime maxima de 6,0 m .

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelor care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada.Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa , incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.

- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie.Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11.Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

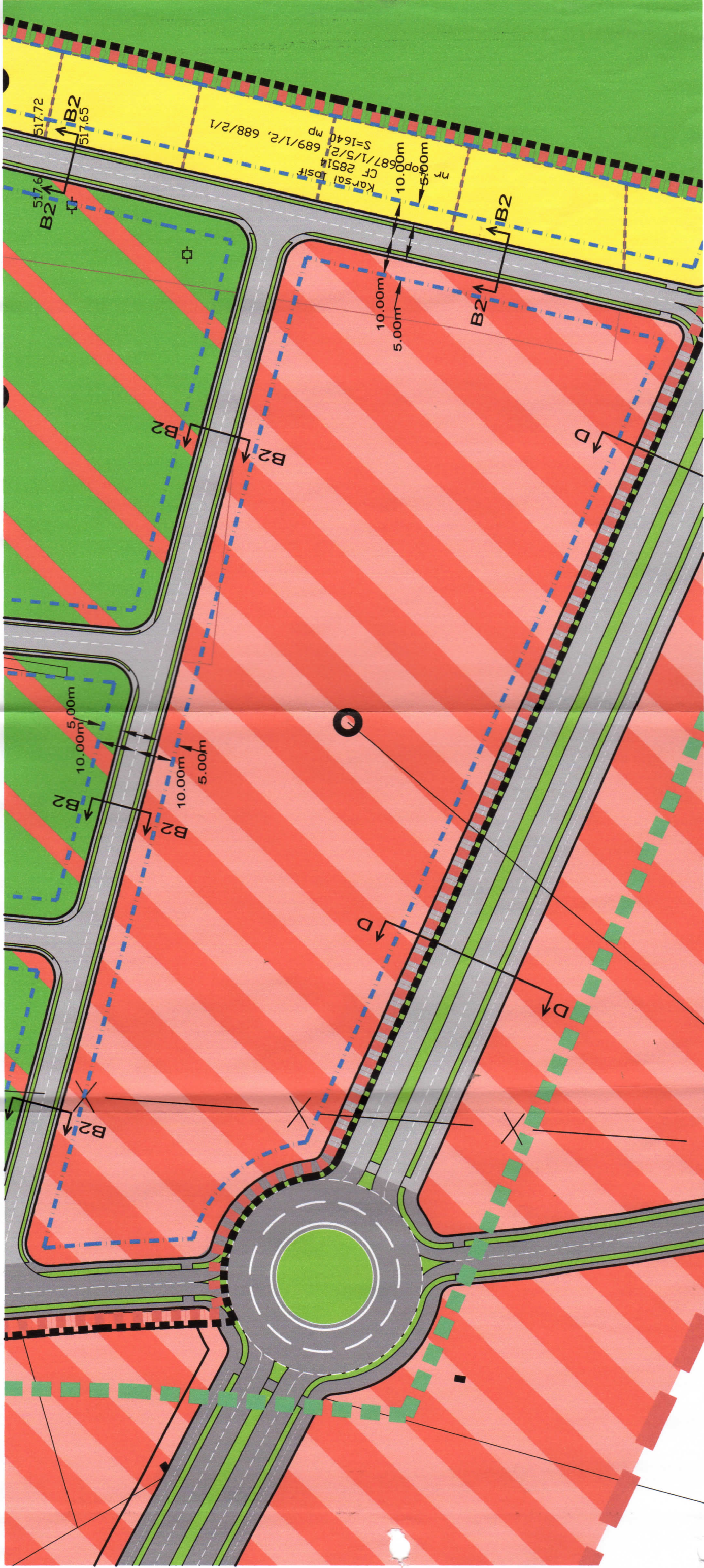
- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului
- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011

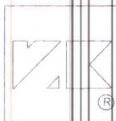


ORDINUL ARHITECTURILOR
DNE ROMANIA
2129
Viviana
GHEORGHIU
Arhitect
cu drept de semnătură



	PROIECTANT GENERAL SEF DE PROIECT PROIECTAT DESENAT VERIFICAT DIREPTURILE DE AUTOR APARTIN S.C. V&K S.R.L. - ROMANIA, DOCUMENTATIA NU POATE FI COPIATA, REPRODUSA, FARA ACORDUL "V&K" PROTEJAT PRIN "MARCA INREGISTRATA"	SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L. 520009 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA, STR. KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL-FAX:0040/267 352303, 306390, Email: v&k@honoris.ro J14/763/1992	BENEFICIAR : PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE INITIATOR : SPERCHEZ EUGENIA, LOMORA NICOLA VEZINIUC IOAN, IVAN NICOLAE SI ALTI	PROIECT NR.: 1378/2010
		SEMNAȚURA SCARA: 1:1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST	FAZA: PUZ
		NUME ARH. VIVIANNE GHEORGHIU ARH. VIVIANNE GHEORGHIU ARH. MONICA TATARU ARH. VIVIANNE GHEORGHIU	MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE	PLANSĂ NR.: A-02/UTR 15
		DATA: MAI 2011	TITLU PLANSA: ZONA UTR 15	

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 15 (CSI)					
CSI	13	60%	2,4	≡	30°-60° SAU 1,5%-2,5%
					P÷P+3



FISA DE REGULAMENT NR. 6

Art.1.DENUMIREA ZONEI: **ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE – UTR 6 (L)**

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- Prolungire Strada Tigaretei, UTR 3 (LCS)
- UTR 16 (L), strada propusa
- UTR 5 (LCS), strada propusa pentru modernizare
- UTR 8 (L), strada propusa

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strazile existente nu exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 250,0 mp la 650,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti Locuintele vor fi de tipul :

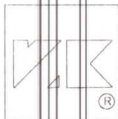
- locuinte izolate cu 1-2 apartamente
- locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
- locuinte insiruite cu 4-8 apartamente
- anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ L":

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire"(edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare si noi propuse cu profil C2-C2 si B2-B2
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot construibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

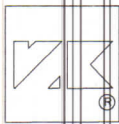
Art.5.2. Suprafata parcelei

- pentru a fi construibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt construibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 35 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,05



Bilantul teritorial al UTR 6 "L" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 6 (L)	9.442,78 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	1.888,56 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	4.249,25 mp	45%
Suprafata construita maxima	3.304,97 mp	35%
Suprafata desfasurata maxima	9.914,91 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	35 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	1,05	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 3 (trei) nivele deasupra solului
- nu se considera " nivel " :
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 12,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 16,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

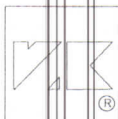
Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor , probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip " durabil ": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %



- tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela

Art. 5.9. Delimitari incinta

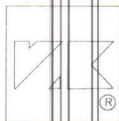
- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu
- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelor care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.
- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

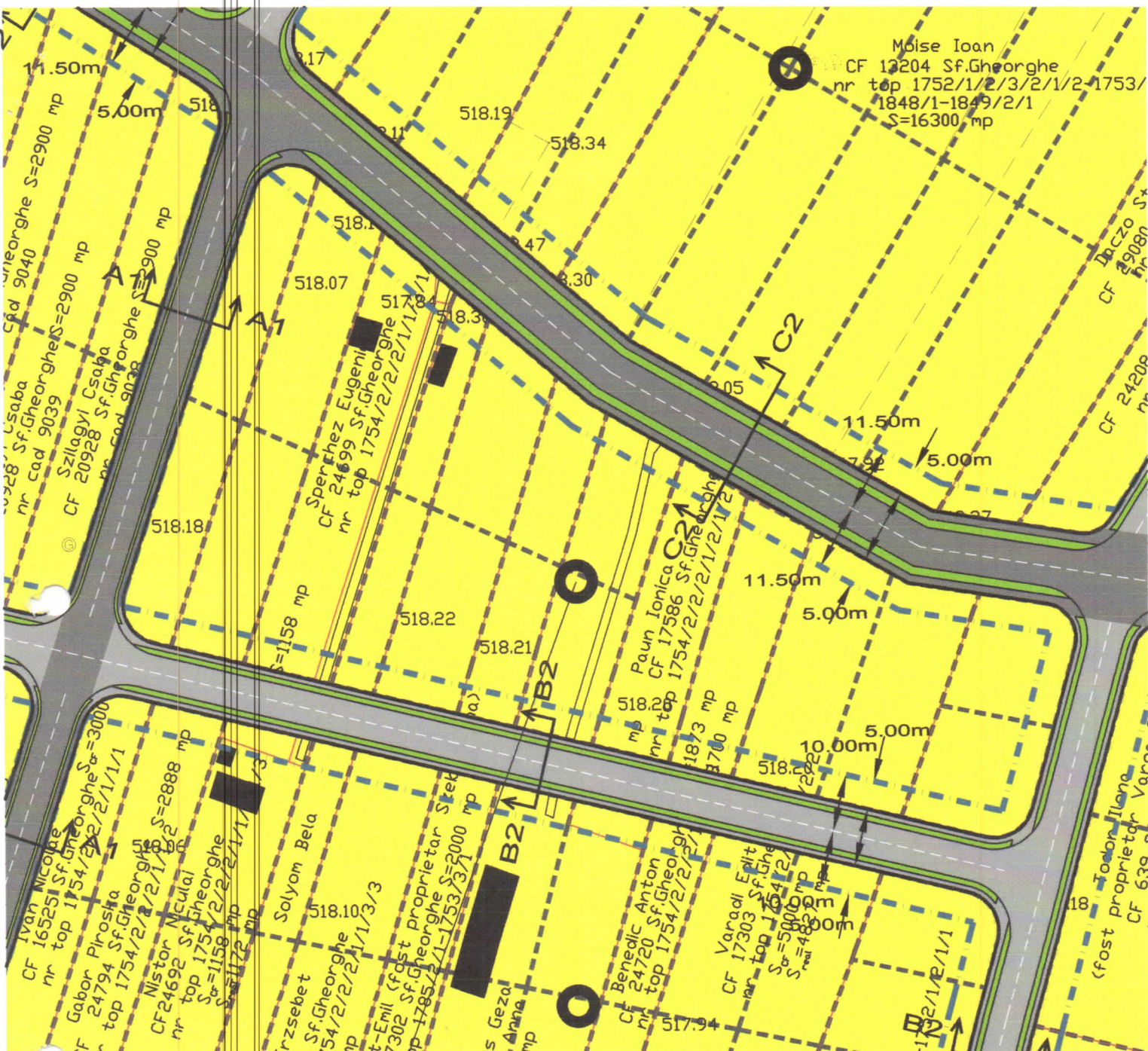
- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului
- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011



UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 6 (L)

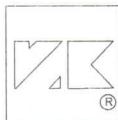
L	6	35%	1,05		30°-60° SAU 1,5%-2,5%	P÷P+2
---	---	-----	------	--	--------------------------	-------



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2129
Viviana
GHEORGHIU
Arhitect
cu drept de semnătură



	SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&k" S.R.L. 520009 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA, STR KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL-FAX:0040/267 352303, 306390, Email: v&k@honoris.ro J14/763/1992			BENEFICIAR : PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE INITIATOR : SPERCHEZ EUGENIA, LOMORA NICOLAI VEZINIUC IOAN, IVAN NICOLAE SI ALTII TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE		PROIECT NR.: 1378/2010
	PROIECTANT GENERAL: ARH. VIVIANNE GHEORGHIU SEF DE PROIECT: ARH. VIVIANNE GHEORGHIU PROIECTAT: ARH. VIVIANNE GHEORGHIU DESENAT: ARH. MONICA TATARU VERIFICAT: ARH. VIVIANNE GHEORGHIU					FAZA: PUZ
	SCARA: 1:1000 DATA: MAI 2011					PLANSA NR.: A-02/UTR 6
	TITLU PLANSA: ZONA UTR 6					



FISA DE REGULAMENT NR. 1/A

Art.1.DENUMIREA ZONEI: ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI PRESTARI SERVICII – UTR 1 (LCS)

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- Strada Cezar Bolliac
- Prelungire strada Tigaretei
- UTR 3(L), UTR4(L), strada noi propusa

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista constructii
- pe strazile adiacente zonei exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 800,0 mp la 5000,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte colective si anexe lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul :

- locuinte colective
- anexe gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

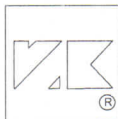
si zona de comert si prestari servicii (echipamente, prestari servicii, comert, alimentatie publica, productie artizanala etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “indicativ LCS” :

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in “limita zonei de construire”(edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 6,50 m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor adiacente, minimum 13,00m din axul strazilor adiacente (drum national in localitate profil C1-C1)
 - minimum 5,00 m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor adiacente (strada cu profil C2-C2, A4-A4)
- alinierea cladirilor se va face paralel cu “linia de construire” pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a “liniei de construire” din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in “linia de construire”
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi constructibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 50 %



- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 2,0

Bilantul teritorial al UTR 1/A "LCS" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 1/A (LCS)	30.493,33 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	9.148,01 mp	30%
Suprafata minima spatii verzi	6.098,66 mp	20%
Suprafata construita maxima	15.246,66 mp	50%
Suprafata desfasurata maxima	60.986,64 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	50 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	2,0	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 4 (patru) nivele deasupra solului
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (ip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 16,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 20,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpana sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpana corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpana va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, simlipiatra



- elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
- tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism

Art. 5.9. Delimitari incinta

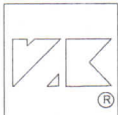
- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural .
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu
- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelor care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.
- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

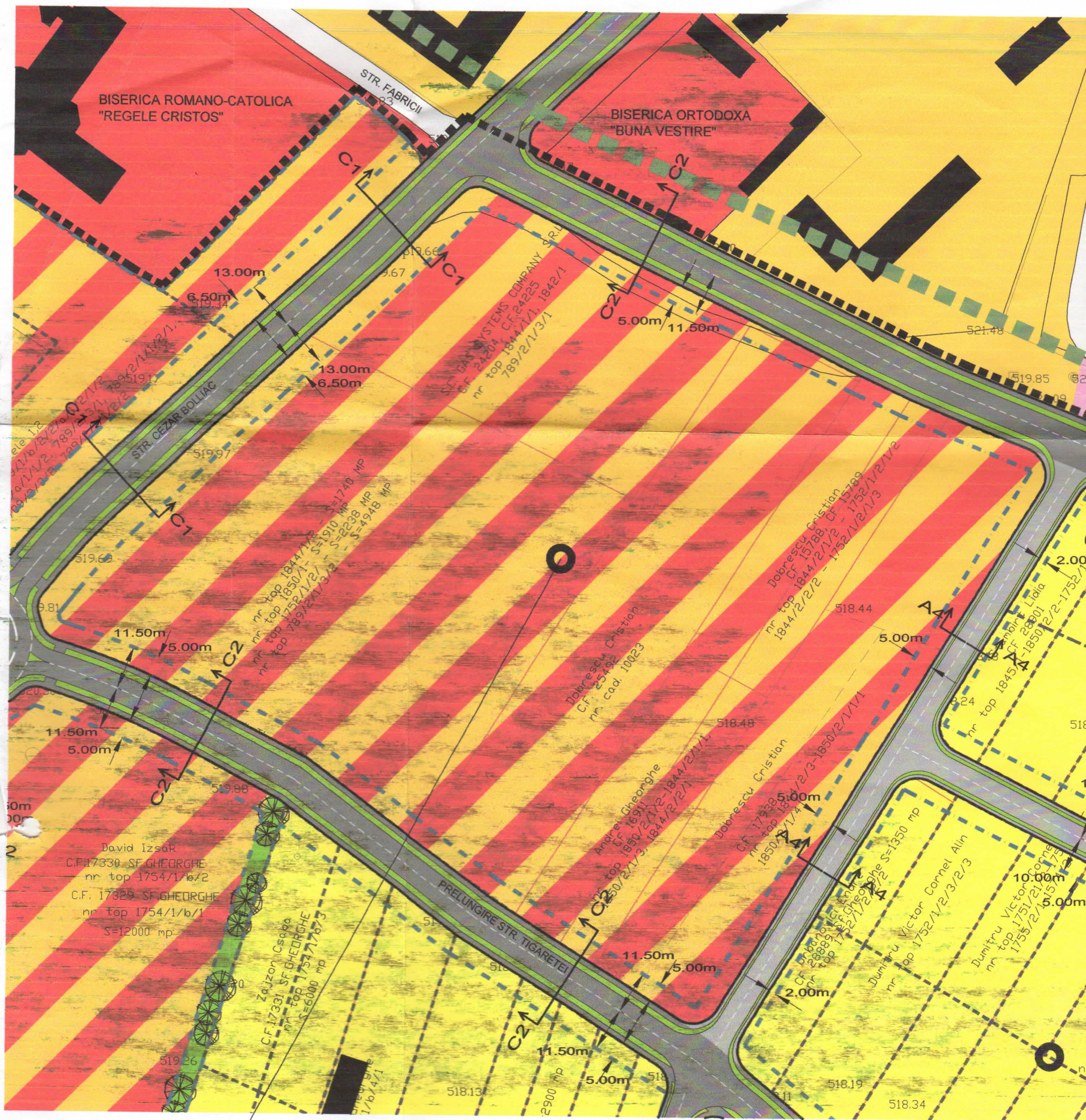
- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne

mai 2011





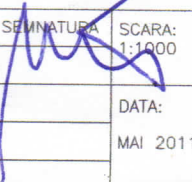
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 1/A (LCS)

LCS	1/A	50%	2,0		30°-60° SAU 1,5%-2,5%	P÷P+3
-----	-----	-----	-----	--	--------------------------	-------



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2129
Viviana
GHEORGHIU
Arhitect
cu drept de semnătură



 	SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L. 520009 SFANTU GHEORGHE , ROMANIA , STR KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL-FAX:0040/267 352303, 306390, Email: v&k@honoris.ro J14/763/1992			BENEFICIAR : PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE INITIATOR : SPERCHEZ EUGENIA, LOMORA NICOLAI VEZINIUC IOAN, IVAN NICOLAE SI ALTII TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE		PROIECT NR.: 1378/2010
	PROIECTANT GENERAL	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:1000	TITLU PLANSA: ZONA UTR 1/A	FAZA: PUZ
	SEF DE PROIECT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU		DATA:		PLANSA NR.:
	PROIECTAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU				A-02/UTR 1/
	DESENAT	ARH. MONICA TATARU		MAI 2011		
VERIFICAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU					
DREPTURILE DE AUTOR APARTIN S.C.V&K"S.R.L.-ROMANIA, DOCUMENTATIA NU POATE FI COPIATA, REPRODUSA FARA ACORDUL "V&K" SRL						



FISA DE REGULAMENT NR. 7

Art.1.DENUMIREA ZONEI: ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE, COMERT SI PRESTARI SERVICII – UTR 7 (LCS)

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- UTR 5 (LCS), strada propusa
- UTR 8 (L), strada propusa pentru modernizare
- UTR 9 (LCS), strada propusa

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strazile existente nu exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 350,0 mp la 3400,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexe lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul:

- locuinte izolate cu 1-2 apartamente
- locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
- locuinte insiruite cu 4-8 apartamente
- anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

si zona de comert si prestari servicii (echipamente, prestari servicii, comert, alimentatie publica, productie artizanala etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ LCS":

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire" (edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare si noi propuse cu profil B2-B2 si C2-C2
 - minimum 5,00m pentru zona de comert si prestari servicii fata de limita zonei de locuinte joase
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi construibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt construibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului pentru zona de locuinte joase (POT) = 35 %
- coeficient de utilizare a terenului global pentru zona locuinte joase (CUT) = 1,05



- procent de ocupare a terenului pentru zona de comert si prestari servicii (POT) = 60 %
- coeficient de utilizare a terenului global pentru zona comert si prestari servicii (CUT) = 2,4 %

- procent de ocupare a terenului global (POT) = 47 %
- coeficient de utilizare a terenului global (CUT) = 1,70

Bilantul teritorial al UTR 7 "LCS" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 7 (LCS)	12.215,11 mp	
Suprafata zona locuinte joase	6.346,86 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme zona locuinte joase	1.269,38 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi zona locuinte joase	2.856,08 mp	45%
Suprafata construita maxima zona locuinte joase	2.221,40 mp	35%
Suprafata desfasurata maxima zona locuinte joase	6.664,20 mp	
Procent de ocupare al terenului zona locuinte joase POT	35 %	
Coeficient de utilizare al terenului zona locuinte joase CUT	1,05	
Suprafata zona locuinte colective, comert si prestari servicii	5.868,25 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme zona locuinte joase	1.173,65 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi zona comert si prestari servicii	1.173,65 mp	20%
Suprafata construita maxima zona comert si prestari servicii	3.520,95 mp	60%
Suprafata desfasurata maxima zona comert si prestari servicii	14.083,80 mp	
Procent de ocupare al terenului zona comert si prestari servicii POT	60 %	
Coeficient de utilizare al terenului zona comert si prestari servicii CUT	2,4	
Procent de ocupare a terenului global UTR7 (POT)	47%	
Coeficient de utilizare a terenului global UTR7 (CUT)	1,70	



Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 4 (patru) nivele deasupra solului pentru zona de comert si prestari servicii si maximum 3 (trei) nivele deasupra solului pentru zona de locuinte joase
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 16,0 m fata de cota naturala medie a terenului, pentru zona de comert si prestari servicii, si 12,0m pentru zona de locuinte joase
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 20,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie), pentru zona de comert si prestari servicii, si 16,0m pentru zona de locuinte joase
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
 - tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia



- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela

- numarul minim de parcaje pentru zona de locuinte colective, comert si prestari servicii se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism

Art.5.9.Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.

- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :

- lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
- beton armat
- gard viu

- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelor care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.

- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11.Antene

-antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne

mai 2011





FISA DE REGULAMENT NR. 2

Art.1.DENUMIREA ZONEI: **ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE – UTR 2 (L)**

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- UTR 1/A (LCS), UTR 3 (L), UTR 4(L)
- Strada propusa pentru modernizare
- Strada propusa

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista constructii
- pe strazile adiacente zonei exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 400,0 mp la 900,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti Locuintele vor fi de tipul :

- locuinte izolate cu 1-2 apartamente
- locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
- locuinte insiruite cu 4-8 apartamente

- anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ L" :

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire"(edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare cu profil C2-C2, B2-B2
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi constructibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- | | |
|---|--------|
| - procent de ocupare a terenului (POT) | = 35 % |
| - coeficient de utilizare a terenului (CUT) | = 1,05 |



Bilantul teritorial al UTR 2 "L" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 2 (L)	14.576,79 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	2.915,37 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	6.559,55 mp	45%
Suprafata construita maxima	5.101,87 mp	35%
Suprafata desfasurata maxima	15.305,61 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	35 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	1,05	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 3 (trei) nivele deasupra solului
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 12,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 16,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similiapiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %



- tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela

Art. 5.9. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.

- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :

- lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
- beton armat
- gard viu

- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.

- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011





FISA DE REGULAMENT NR. 8

Art.1.DENUMIREA ZONEI: **ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE – UTR 8 (L)**

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- UTR 6 (L), strada propusa
- UTR 16 (L), strada propusa
- UTR 11 (L), strada propusa
- UTR 7 (LCS), strada propusa pentru modernizare

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strazile existente nu existe retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 250,0 mp la 570,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul :

- locuinte izolate cu 1-2 apartamente
- locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
- locuinte insiruite cu 4-8 apartamente

- anexe gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ L":

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire"(edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatatii :
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare si noi propuse cu profil B2-B2
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

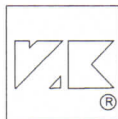
Art.5.2. Suprafata parcelei

- pentru a fi construabila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt construibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 35 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,05



Bilantul teritorial al UTR 8 "L" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 8 (L)	11.257,87 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	2.251,57 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	5.066,04 mp	45%
Suprafata construita maxima	3.940,26 mp	35%
Suprafata desfasurata maxima	11.820,78 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	35 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	1,05	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 3 (trei) nivele deasupra solului
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 12,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 16,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, simlipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %



- tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela

Art. 5.9. Delimitari incinta

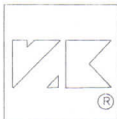
- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu
- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.
- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011



FISA DE REGULAMENT NR. 9

Art.1.DENUMIREA ZONEI: ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE, COMERT SI PRESTARI SERVICII – UTR 9 (LCS)

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- UTR 7 (LCS), strada propusa
- UTR 10 (L), UTR 11 (L), strada propusa pentru modernizare, strada propusa
- UTR 12 (V), strada propusa

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strazile existente nu exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane
- pe amplasament exista linie electrica aeriana de inalta tensiune 110kV

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 380,0 mp la 4500,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul :

- locuinte izolate cu 1-2 apartamente
- locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
- locuinte insiruite cu 4-8 apartamente
- anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

si zona de comert si prestari servicii (echipamente, prestari servicii, comert, alimentatie publica, productie artizanala etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ LCS" :

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire" (edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare si noi porpuse cu profil A2-A2, B2-B2 si C2-C2
 - minimum 5,00m pentru zona de comert si prestari servicii fata de limita zonei de locuinte joase
 - minimum 5,00m fata de limita din spate a loturilor cuprinse in zona de locuinte joase
 - minimum 4,00m fata de conductorul extrem al LEA110kV, la deviatia maxima a conductorului, conform aviz de specialitate Electrica Distributie Transilvania Sud S.A.
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi constructibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.



Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

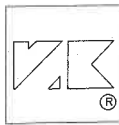
- procent de ocupare a terenului pentru zona de locuinte joase (POT) = 35 %
- coeficient de utilizare a terenului global pentru zona locuinte joase (CUT) = 1,05

- procent de ocupare a terenului pentru zona de comert si prestari servicii (POT) = 60 %
- coeficient de utilizare a terenului global pentru zona comert si prestari servicii (CUT) = 2,4 %

- procent de ocupare a terenului global (POT) = 47 %
- coeficient de utilizare a terenului global (CUT) = 1,70

Bilantul teritorial al UTR 9 "LCS" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 9 (LCS)	9.376,25 mp	
Suprafata zona locuinte joase	4.837,41 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme zona locuinte joase	967,48 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi zona locuinte joase	2.176,83 mp	45%
Suprafata construita maxima zona locuinte joase	1.693,10 mp	35%
Suprafata desfasurata maxima zona locuinte joase	5.079,30 mp	
Procent de ocupare al terenului zona locuinte joase POT	35 %	
Coeficient de utilizare al terenului zona locuinte joase CUT	1,05	
Suprafata zona locuinte colective, comert si prestari servicii	4.538,84 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme zona locuinte joase	907,77 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi zona comert si prestari servicii	907,77 mp	20%
Suprafata construita maxima zona comert si prestari servicii	2.723,30 mp	60%
Suprafata desfasurata maxima zona comert si prestari servicii	10.893,20 mp	
Procent de ocupare al terenului zona comert si prestari servicii POT	60 %	
Coeficient de utilizare al terenului zona comert si prestari servicii CUT	2,4	
Procent de ocupare a terenului global UTR9 (POT)	47%	
Coeficient de utilizare a terenului global UTR9 (CUT)	1,70	



Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 4 (patru) nivele deasupra solului pentru zona de comert si prestari servicii si maximum 3 (trei) nivele deasupra solului pentru zona de locuinte joase
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 16,0 m fata de cota naturala medie a terenului, pentru zona de comert si prestari servicii, si 12,0 m pentru zona de locuinte joase
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 20,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie), pentru zona de comert si prestari servicii, si 16,0 m pentru zona de locuinte joase
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor , probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
 - tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia



- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela

- numarul minim de parcaje pentru zona de locuinte colective, comert si prestari servicii se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism

Art.5.9.Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.

- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :

- lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
- beton armat
- gard viu

- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.

- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11.Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sevizabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului
- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011



FISA DE REGULAMENT NR. 10

Art.1.DENUMIREA ZONEI :**ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE – UTR 10 (L)**

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- UTR 9 (LCS), strada propusa
- UTR 11 (L), strada propusa
- UTR 13 (V), strada propusa

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strazile existente nu existe retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 500,0 mp la 640,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti Locuintele vor fi de tipul :

- locuinte izolate cu 1-2 apartamente
- locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
- locuinte insiruite cu 4-8 apartamente
- anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ L":

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire"(edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare si noi propuse cu profil A2-A2, B2-B2
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

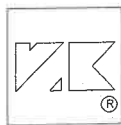
Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi constructibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 35 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,05



Bilantul teritorial al UTR 10 "L" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 10 (L)	1.700,74 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	340,14 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	765,34 mp	45%
Suprafata construita maxima	595,26 mp	35%
Suprafata desfasurata maxima	1.785,78 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	35 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	1,05	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 3 (trei) nivele deasupra solului
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 12,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 16,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor , probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip " durabil ": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %



- tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela

Art. 5.9. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu
- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelor care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.
- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Stântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 și 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului
- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

FISA DE REGULAMENT NR. 12

Art.1.DENUMIREA ZONEI: ZONA FUNCTIONALA DE SPATII VERZI, AGREMENT – UTR 12 (V)

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- UTR 9 (LCS), UTR 10 (L), strada propusa
- UTR 13 (V), strada propusa
- UTR 15 (CSI), strada propusa

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strazile existente nu existe retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane
- pe amplasament exista linie electrica de inalta tensiune de 110kV

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- constructii de petrecere a timpului liber (loisir) sport, agrement, alimentatie publica, mic comert etc.compatibile cu functiunea dominanta a zonei , cea de locuit

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “indicativ V”:

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in “limita zonei de construire”(edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :

- prevederile Codului Civil
- minimum 5,00m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare si noi propuse cu profil A2-A2, B1-B1, B2-B2 si C2-C2



- minimum 4,00m fata de conductorul extrem al LEA110kV, la deviatia maxima aconductorului, conform aviz de specialitate Electrica Distributie Transilvania Sud S.A.

- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor , inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot construibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distante fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi construabila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt construibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 10 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 0,1 %



Bilantul teritorial al UTR 12 "V" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 12 (V)	6.520,77 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	652,08 mp	10%
Suprafata minima spatii verzi	5.216,61 mp	80%
Suprafata construita maxima	652,08 mp	10%
Suprafata desfasurata maxima	652,08 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	10 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	0,1	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 1 (un) nivel deasupra solului
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 4,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 8,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categoriile de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (sau alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
 - tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori



Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje pentru zona de locuinte colective, comert si prestari servicii se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism

Art. 5.9. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural .
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu
- gardurile executate din zidarie de caramida , piatra sau beton , amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m , vor avea o lungime maxima de 6,0 m .

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa , incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.
- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne

mai 2011



FISA DE REGULAMENT NR. 13

Art.1.DENUMIREA ZONEI: ZONA FUNCTIONALA DE SPATII VERZI, AGREMENT – UTR 13 (V)

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- UTR 10 (L), strada propusa
- UTR 14 (V), strada propusa
- UTR 15 (CSI), strada propusa
- UTR 12 (V), strada propusa

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strazile existente nu existe retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane
- pe amplasament exista linie electrica de inalta tensiune de 110kV

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- constructii de petrecere a timpului liber (loisir) sport, agrement, alimentatie publica, mic comert etc.compatibile cu functiunea dominanta a zonei , cea de locuit

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI “indicativ V”:

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in “limita zonei de construire”(edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :
 - prevederile Codului Civil



- minimum 5,00m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare si noi propuse cu profil A2-A2, B2-B2
- minimum 4,00m fata de conductorul extrem al LEA110kV, la deviatia maxima a conductorului, conform aviz de specialitate Electrica Distributie Transilvania Sud S.A.
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor , inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot construibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distante fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi construibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt construibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmasorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 10 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 0,1 %



Bilantul teritorial al UTR 13 "V" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 13 (V)	5.744,81 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	574,48 mp	10%
Suprafata minima spatii verzi	4.595,85 mp	80%
Suprafata construita maxima	574,48 mp	10%
Suprafata desfasurata maxima	574,48 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	10 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	0,1	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 1 (un) nivel deasupra solului
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 4,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 8,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categoriile de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil" : caramida, beton, beton armat, metal , precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (sau alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu , piatra , similipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
 - tamplaria exterioara va fi din lemn , aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori



Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje pentru zona de locuinte colective, comert si prestari servicii se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism

Art. 5.9. Delimitari incinta

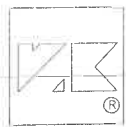
- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural .
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu
- gardurile executate din zidarie de caramida , piatra sau beton , amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m , vor avea o lungime maxima de 6,0 m .

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa , incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.
- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sevizabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

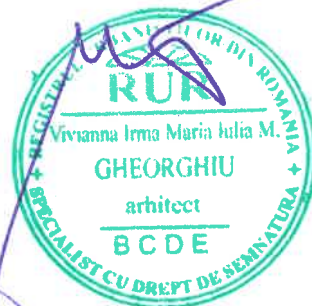
Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului
- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne

mai 2011





FISA DE REGULAMENT NR. 14

Art.1.DENUMIREA ZONEI: **ZONA FUNCTIONALA DE SPATII VERZI, AGREMENT – UTR 14 (V)**

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- UTR 11 (L), strada propusa
- UTR 16 (L), strada propusa
- UTR 15 (CSI), strada propusa
- UTR 13 (V), strada propusa

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strazile existente nu existe retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane
- pe amplasament exista linie electrica de inalta tensiune de 110kV

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

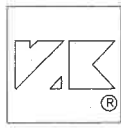
- constructii de petrecere a timpului liber (loisir) sport, agrement, alimentatie publica, mic comert etc.compatibile cu functiunea dominanta a zonei , cea de locuit
- parcaje
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi
- utilitati tehnico-edilitare

Art.5. **REGLEMENTARI ALE ZONEI “indicativ V”:**

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in “limita zonei de construire”(edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :
 - prevederile Codului Civil





Bilantul teritorial al UTR 14 "V" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 14 (V)	11.362,49 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	1.136,24 mp	10%
Suprafata minima spatii verzi	9.090,01 mp	80%
Suprafata construita maxima	1.136,24 mp	10%
Suprafata desfasurata maxima	1.136,24 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	10 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	0,1	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 1 (un) nivel deasupra solului
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumătate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 4,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 8,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

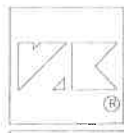
Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categoriile de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (sau alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
 - tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori



Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje pentru zona de locuinte colective, comert si prestari servicii se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism

Art. 5.9. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural .
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu
- gardurile executate din zidarie de caramida , piatra sau beton , amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m , vor avea o lungime maxima de 6,0 m .

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa , incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.
- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

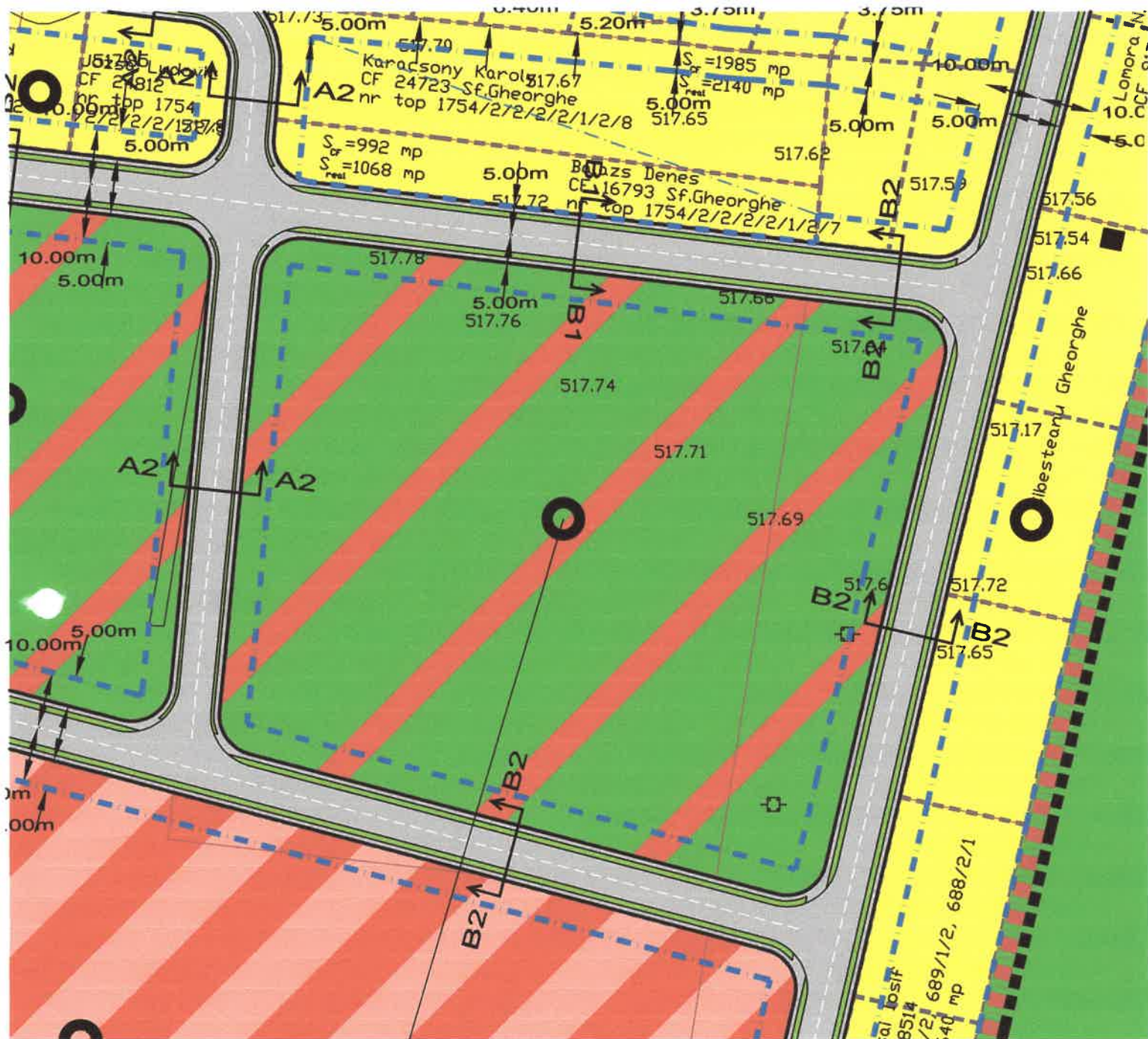
- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne

mai 2011

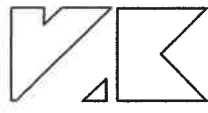




UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 14 (V)

V 12 10% 0,1  30°-60° SAU 1,5%-2,5% P



	SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L. 520009 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA, STR KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL-FAX:0040/267 352303, 306390, Email: v&k@honoris.ro J14/763/1992			BENEFICIAR : PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE INITIATOR : SPERCHEZ EUGENIA, LOMORA NICOLAI VEZINIUC IOAN, IVAN NICOLAE SI ALTII TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCA OLTULUI SUD-EST MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE TITLU PLANSA: ZONA UTR 14	PROIECT NR.: 1378/2010 FAZA: PUZ PLANSA NR.: A-02/UTR 14
	PROIECTANT GENERAL	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:1000	
	SEF DE PROIECT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU			
	PROIECTAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU			
	DESENAT	ARH. MONICA TATARU			
	VERIFICAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU		DATA: MAI 2011	
DREPTURILE DE AUTOR APARTIN S.C.V&K S.R.L.-ROMANIA, DOCUMENTATIA NU POATE FI COPIATA, REPRODUSA FARA ACORDUL "V&K" PROTEJAT PRIN "MARCA INREGISTRATA"					



FISA DE REGULAMENT NR. 1

Art.1.DENUMIREA ZONEI: ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI PRESTARI SERVICII – UTR 1 (LCS)

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- Strada Tigaretei
- Strada Cezar Bolliac
- Strada Fabricii
- Biserica romano-catolica "Regele Cristos"

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strazile adiacente zonei exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 800,0 mp la 3800,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte colective si anexele lor gospodaresti Locuintele vor fi de tipul :

- locuinte colective
- anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

si zona de comert si prestari servicii (echipamente, prestari servicii, comert, alimentatie publica, productie artizanala etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ LCS" :

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire"(edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 6,50 m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor adiacente, minimum 13,00m din axul strazilor adiacente (drum national in localitate profil CI-C1)
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscrise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

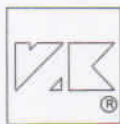
Art.5.2. Suprafata parcelei

- pentru a fi constructibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 60 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 2,4



Bilantul teritorial al UTR 1 "LCS" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 1 (LCS)	10.757,22 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	2.151,44 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	2.151,44 mp	20%
Suprafata construita maxima	6.454,34 mp	60%
Suprafata desfasurata maxima	25.817,36 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	60 %	
Coefficient de utilizare al terenului CUT	2,4	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 4 (patru) nivele deasupra solului
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (ip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 16,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 20,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

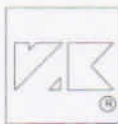
Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, simlipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %



- tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism

Art. 5.9. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural .
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu
- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.
- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011



FISA DE REGULAMENT NR. 5

Art.1.DENUMIREA ZONEI: ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE, LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI PRESTARI SERVICII – UTR 5 (LCS)

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detali):

- Prelungire Strada Tigaretei, UTR 3 (LCS)
- UTR 6 (L), strada propusa pentru modernizare
- UTR 7 (L)

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strada Cezar Bolliac si pe strada Tigaretei exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 450,0 mp la 11000,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti Locuintele vor fi de tipul:

- locuinte colective
- locuinte izolate cu 1-2 apartamente
- locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
- locuinte insiruite cu 4-8 apartamente
- anexe gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa într-o zona de locuit absolut urbana

si zona de comert si prestari servicii (echipamente, prestari servicii, comert, alimentatie publica, productie artizanala etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ LCS":

Art.5.1. Regimul de aliniere a constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in "limita zonei de construire"(edificabil) marcata pe plansa A-02/detaliu , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00m fata de limita interioara a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare si noi propuse cu profil B2-B2 si C2-C2
 - minimum 5,00m pentru zona de locuinte colective, comert si prestari servicii fata de limita zonei de locuinte joase
- alinierea cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a "liniei de construire" din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire"
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidentiate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentatie devin obligatorii pe lotul mai mare, adica distanta fata de vecini va respecta Codul Civil, iar cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.

Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi constructibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- alaturarea parcelelor si cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite dupa aprobarea Regulamentului, solutia tehnica de rezistenta si stabilitate va fi intocmita si verificata in conformitate cu prevederile legislative si normative in vigoare, astfel incat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- | | |
|---|--------|
| - procent de ocupare a terenului pentru zona de locuinte joase (POT) | = 35 % |
| - coeficient de utilizare a terenului global pentru zona locuinte joase (CUT) | = 1,05 |



- procent de ocupare a terenului pentru zona de locuinte colective, comert si prestari servicii (POT) = 60 %
- coeficient de utilizare a terenului global pentru zona locuinte colective, comert si prestari servicii (CUT) = 2,4 %

- procent de ocupare a terenului global (POT) = 46 %
- coeficient de utilizare a terenului global (CUT) = 1,65

Bilantul teritorial al UTR 5 "LCS" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 5 (LCS)	24.855,54mp	
Suprafata zona locuinte joase	13.835,12 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme zona locuinte joase	2.767,02 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi zona locuinte joase	6.225,81 mp	45%
Suprafata construita maxima zona locuinte joase	4.842,29 mp	35%
Suprafata desfasurata maxima zona locuinte joase	14.526,87 mp	
Procent de ocupare al terenului zona locuinte joase POT	35 %	
Coeficient de utilizare al terenului zona locuinte joase CUT	1,05	
Suprafata zona locuinte colective, comert si prestari servicii	11.020,42 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme zona locuinte joase	2.204,08 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi zona locuinte colective, comert si prestari servicii	2.204,08 mp	20%
Suprafata construita maxima zona locuinte colective, comert si prestari servicii	6.612,26 mp	60%
Suprafata desfasurata maxima zona locuinte colective, comert si prestari servicii	26.449,04 mp	
Procent de ocupare al terenului zona locuinte colective, comert si prestari servicii POT	60 %	
Coeficient de utilizare al terenului zona locuinte colective, comert si prestari servicii CUT	2,4	
Procent de ocupare a terenului global UTR5 (POT)	46%	
Coeficient de utilizare a terenului global UTR5 (CUT)	1,65	



Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 4 (patru) nivele deasupra solului pentru zona de locuinte colective, comert si prestari servicii si maximum 3 (trei) nivele deasupra solului pentru zona de locuinte joase
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumătate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 16,0 m fata de cota naturala medie a terenului, pentru zona de locuinte colective, comert si prestari servicii, si 12,0m pentru zona de locuinte joase
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 20,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie), pentru zona de locuinte colective, comert si prestari servicii, si 16,0m pentru zona de locuinte joase
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor , probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %
 - tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia



- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela

- numarul minim de parcaje pentru zona de locuinte colective, comert si prestari servicii se va realiza in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism

Art.5.9.Delimitari incinta

-delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.

-materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :

- lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
- zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
- beton armat
- gard viu

-gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.

- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11.Antene

-antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sezisabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011





FISA DE REGULAMENT NR. 16

Art.1.DENUMIREA ZONEI: **ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE – UTR 16 (L)**

Art.2.DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02/detaliu):

- UTR 6 (L), UTR 8 (L), UTR 10 (L), UTR 14 (V), UTR 15 (CSI), strada propusa
- UTR 4 (L), prelungire strada Tigaretei

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente si parcele neconstruite
- pe strazile existente nu existe retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linii electrice subterane
- pe amplasament exista linie electrica de inalta tensiune de 110kV

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 250,0 mp la 2000,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexe lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul :

- locuinte izolate cu 1-2 apartamente
- locuinte cuplate cu 2-4 apartamente
- locuinte insiruite cu 4-8 apartamente

- anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana

- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI "indicativ L":

Art.5.1. Regimul de aliniere a construcțiilor

- realizarea construcțiilor noi se va face cu încadrarea în "limita zonei de construire" (edificabil) marcată pe planșa A-02/detalii, cu respectarea strictă a distanțelor față de vecinătăți:

- prevederile Codului Civil
- minimum 5,00m față de limita interioară a trotuarelor strazilor propuse pentru modernizare și noi propuse cu profil B2-B2, C2-C2, D-D
- minimum 4,00m față de conductorul extrem al LEA 110kV, la deviația maximă a conductorului, conform aviz de specialitate Electrica Distribuție Transilvania Sud S.A.

- alinierea clădirilor se va face paralel cu "linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea clădirii

- nu este obligatorie pe nici o latură a "liniei de construire" din cadrul parcelei, înscrierea pe această linie, clădirile putând fi retrase parțial sau total

- toate elementele constructive ale clădirilor, inclusiv balcoane, scări, planuri înclinate, copertine, etc. trebuie să fie înscrise în "linia de construire"

- spațiul dintre aliniamentul parcelei și fațadele clădirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantații, alte amenajări exterioare fără ca acestea, inclusiv împrejmuirea să depășească aliniamentul parcelei

- în măsura în care un proprietar deține ca lot constructibil mai mult de un lot dintre cele evidențiate în prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transferă la lotul mai mare (distanțe față de vecini, distanțe față de stradă, amplasare funcțiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care dorește să realizeze construcțiile aferente unei singure clădiri. Prin urmare toate elementele de regulament definitorii prin prezenta documentație devin obligatorii pe lotul mai mare, adică distanța față de vecini va respecta Codul Civil, iar clădirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafață construită, respectiv desfasurată mai mare, corespunzătoare indicilor urbanistici aferenți lotului mai mare.

Art.5.2. Suprafața parcelei

- pentru a fi constructibilă direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcelă trebuie să fie de minimum 100,00 mp, cu regulile de construire din această documentație

- parcelele mai mici de 100,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguității (vezi prevederile din prezenta fișă de regulament)

- alăturarea parcelelor și clădirilor este posibilă cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai în baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar

- atunci când o clădire nouă se alătură unei clădiri deja construite după aprobarea Regulamentului, soluția tehnică de rezistență și stabilitate va fi întocmită și verificată în conformitate cu prevederile legislative și normative în vigoare, astfel încât să nu se afecțeze stabilitatea clădirii existente.

Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea construcțiilor noi se va face prin înscrierea la nivelul incintei proprii în următorii indici de utilizare a terenului:

- | | |
|---|--------|
| - procent de ocupare a terenului (POT) | = 35 % |
| - coeficient de utilizare a terenului (CUT) | = 1,05 |



Bilantul teritorial al UTR 16 "L" se prezinta astfel:

Suprafata UTR 16 (L)	9.772,06 mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	1.954,42 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	4.397,42 mp	45%
Suprafata construita maxima	3.420,22 mp	35%
Suprafata desfasurata maxima	10.260,66 mp	
Procent de ocupare al terenului POT	35 %	
Coeficient de utilizare al terenului CUT	1,05	

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 3 (trei) nivele deasupra solului
- nu se considera "nivel":
 - spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 12,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 16,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii din care se accede parcela

Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

Invelitoarea constructiilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa.

- in cazul invelitorii tip sarpanta corpul principal al constructiilor noi va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata paralel cu axul strazii din care este accesibila parcela, sau dupa caz perpendiculara pe aceasta directie, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoarea de tip sarpanta va fi tigla profilata, solzi sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate).
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (au alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori alese in armonie cu materialele folosite
 - placaje caramida aparenta sau alte materiale specifice pentru placari la soclu, piatra, similipiatra
 - elemente aparente de lemn in procent de maximum 30 %



- tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.

Art. 5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte joase unifamiliale si de 3 locuri in cazul unei locuinte joase cu 2 apartamente pe o parcela

Art. 5.9. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu garduri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural.
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor putea fi :
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidarie de caramida sau piatra la soclu , in combinatie cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu
- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.

5.10. Plantatii, zone verzi

- plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeaza umbriri defavorabile spre vecini sau obturari ale vizibilitatii pentru conducatorii auto in zonele spre strada. Arborii decorativi din aceasta zona se vor amplasa, respectiv tunde in asa fel insa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.

- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

5.11. Antene

- antenele parabolice se vor amplasa pe cladiri astfel incat sa nu fie sesizabile din spatiul drumurilor publice.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Art.6.UTILITATI

- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- apele pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelei se vor realiza in asa fel incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne



mai 2011