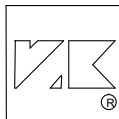


Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL “MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL STRADA BORVIZ”
Amplasament	municipiul Sfântu Gheorghe, strada Borviz, județul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1327/AD1/2020 58468/2023
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE - PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Director S.C. " V&K®" S.R.L.-Romania	arh. Vivianne Gheorghiu

Nota: Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C.”V&K®”S.R.L. - ROMANIA, Sfântu Gheorghe.Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului, care este protejat in concordanta cu legislatia romaneasca si internationala prin ®“marca rezervata”.

mai 2024



COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI SI PROIECTANTI DE SPECIALITATE

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE : dipl. arh. Vivianne Gheorghiu

ARHITECTURA

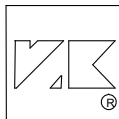
dipl.arh. Vivianne Gheorghiu
dipl.tarh. Kali Nagy Stefan
dipl.arh. Mircea Gheorghiu
dipl.arh. Monica Racovita

INSTALATII

S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - dipl. ing. Stefan Grama
S.C."ROMELECTRO" S.R.L. – dipl.ing. Titu Marin

DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Attila



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

Foaie de capat

Borderou de piese scrise si desenate

Dispozitii generale - aferente **PLAN URBANISTIC DE ZONAL**
“MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL STRADA
BORVIZ” - municipiul Sfantu Gheorghe

Fisa de regulament nr. 1 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 1 “L”

Fisa de regulament nr. 2 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 2 “L”

Fisa de regulament nr. 3 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 3 “L”

Fisa de regulament nr. 4 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 4 “L”

Fisa de regulament nr. 5 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 5 “L”

Fisa de regulament nr. 6 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 6 “L”

Fisa de regulament nr. 7- Unitatea teritoriala de referinta nr. 7 “CS”

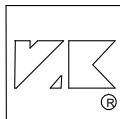
Fisa de regulament nr. 8 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 8 “V”

Fisa de regulament nr. 9 - Unitatea teritoriala de referinta nr. 9 “TE”

Extras din PUZ – A-02 “Reglementari propuse, zonificare, circulatii”, scara
1:1000

Intocmit,
arh. Monica Racovita

mai 2024



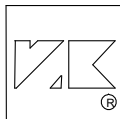
DISPOZITII GENERALE

PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CARTIER REZIDENTIAL STRADA BORVIZ" MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE LOCALITATEA SFANTU GHEORGHE, JUDETUL COVASNA

1. PRESCRIPTII SI PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI CUPRINSE IN PLANUL URBANISTIC ZONAL

Prezentul regulament este intocmit pentru a fi create conditiile de amenajare coerenta si de calitate a teritoriului administrativ al Municipiului Sfantu Gheorghe.

Art.1.2. Prezentul regulament defineste drepturile si obligatiile in domeniul urbanismului, arhitecturii, executarii constructiilor in sensul legislatiei specifice in domeniu (Legea nr.50/91-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Ordonanța de urgență nr. 122 din 24 noiembrie 2004; Legea nr. 119 din 5 mai 2005; Legea nr. 52 din 8 martie 2006; Legea nr. 376 din 5 octombrie 2006; Legea nr. 117 din 2 mai 2007; legea nr. 101 din 9 mai 2008; Ordonanța de urgență nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanța de urgență nr. 228 din 30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanța de urgență nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanța nr. 6 din 29 ianuarie 2010 aprobată de Legea nr. 125 din 12 iulie 2012; legea nr. 133 din 18 iulie 2012; Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012; Legea nr. 81 din 5 aprilie 2013; Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013; legea nr. 187 din 24 octombrie 2012; Legea nr. 255 din 19 iulie 2013; Ordonanța de urgență nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanța de urgență nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016; Legea nr. 53 din 30 martie 2016; Legea nr. 148 din 12 iulie 2016; Legea nr. 159 din 19 iulie 2016; Hotararea Guvernului nr.525/1996 - republicata in temeiul art. II din Hotararea Guvernului nr. 855/2001, publicata in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001, cu modificarile si completarile din: Hotararea Guvernului nr. 789/1997, Hotararea Guvernului nr. 59/1999, Hotararea Guvernului nr. 960/1999 si Hotararea Guvernului nr. 855/2001; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile din: Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanța de



urgență nr. 10 din 25 februarie 2009; Legea nr. 183 din 26 mai 2009; Legea nr. 242 din 23 iunie 2009; Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009; Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanța de urgență nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanța de urgență nr. 85 din 12 decembrie 2012; Legea nr. 190 din 26 iunie 2013; Legea nr. 229 din 15 iulie 2013; Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015; Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015 și alte prevederi legale.

Art.1.3. Construirea și amenajările aferente trebuie să se integreze în cadrul natural și antropic existent.

Autorizarea construirii poate fi refuzată dacă nu sunt respectate prevederile art.1

Art.1.4. Prezentele reglementări se utilizează având la bază piesele scrise și planșele desenate componente ale acestei documentații de urbanism.

Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului de pe lângă Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe va trebui consultată în orice problemă care necesită clarificări în ceea ce privește realizarea construcțiilor.

Art.1.5. Activitatea de construire în zona urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

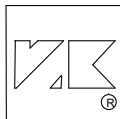
- Construirea cu prioritate pe terenuri libere sau eliberate de construcții de tip clădiri sau rețele tehnico-edilitare existente
- Realizarea unor delimitări clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei
- Realizarea echipării tehnico-edilitare a zonei

Art.1.6. Aspecte compozitionale și functionale

- zonele functionale vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja. În acest sens se impune ca, orice dezvoltare propusă prin noi construcții, să se facă cu respectarea limitelor zonelor construibile (edificabile), a procentului și a coeficientului de ocupare al terenului, ale pantelor acoperisurilor, materialelor de construcții specifice, etc.

- menținerea spațiilor libere între construcții și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolul de perdele verzi de protecție și de ambiantare, de tip urban

- dezvoltarea numai a funcțiunilor preconizate la data întocmirii documentației de urbanism, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi de protecția mediului (sol, aer, apă)



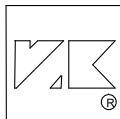
Art.1. 7. Recomandari privind organizarea circulatiei

- modernizarea strazilor si acceselor adiacente cu gabaritele preconizate prin prezentul proiect (latimi de drumuri, raze de racordare etc.) si realizarea strazilor noi

- rezolvarea celorlalte componente ale unei functionari corecte ale unei artere (strazi, alei de circulatie, drumuri de incinta, platforme, rigole, podete, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrari de sistematizare verticala)

Art.1.8. Termenii continuti

Termenii continuti in Regulament sunt explicitati in Legea nr.50/91-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, cu modificarile si completarile din Ordonanța de urgență nr. 122 din 24 noiembrie 2004; Legea nr. 119 din 5 mai 2005; Legea nr. 52 din 8 martie 2006; Legea nr. 376 din 5 octombrie 2006; Legea nr. 117 din 2 mai 2007; legea nr. 101 din 9 mai 2008; Ordonanța de urgență nr. 214 din 4 decembrie 2008; Ordonanța de urgență nr. 228 din 30 decembrie 2008; Legea nr. 261 din 7 iulie 2009; Ordonanța de urgență nr. 85 din 5 octombrie 2011; Legea nr. 269 din 7 decembrie 2011; Ordonanța nr. 6 din 29 ianuarie 2010 aprobată de Legea nr. 125 din 12 iulie 2012; legea nr. 133 din 18 iulie 2012; Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012; Legea nr. 81 din 5 aprilie 2013; Legea nr. 127 din 26 aprilie 2013; legea nr. 187 din 24 octombrie 2012; Legea nr. 255 din 19 iulie 2013; Ordonanța de urgență nr. 22 din 6 mai 2014; Legea nr. 82 din 24 iunie 2014; Ordonanța de urgență nr. 41 din 30 septembrie 2015; Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016; Legea nr. 53 din 30 martie 2016; Legea nr. 148 din 12 iulie 2016; Legea nr. 159 din 19 iulie 2016; Hotararea Guvernului nr.525/1996 - republicata in temeiul art. II din Hotararea Guvernului nr. 855/2001, publicata in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001, cu modificarile si completarile din: Hotararea Guvernului nr. 789/1997, Hotararea Guvernului nr. 59/1999, Hotararea Guvernului nr. 960/1999 si Hotararea Guvernului nr. 855/2001; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile din: Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004; legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanța de urgență nr. 10 din 25 februarie 2009; Legea nr. 183 din 26 mai 2009; Legea nr. 242 din 23 iunie 2009; Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009; Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011; Legea nr. 162 din 11 iulie 2011; Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011; Ordonanța de urgență nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012; Ordonanța de urgență nr. 85 din 12 decembrie 2012; Legea nr. 190 din 26 iunie 2013; Legea nr. 229 din 15 iulie 2013; Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015; Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015, Glosarul de termeni economici, juridici si tehnici in domeniul constructiilor (Buletinul Constructiilor vol.4 Serie noua – 2012) in prezenta documentatie



tehnica scrisa si desenata (vezi "legenda" de pe piesele desenate si volumele de piese scrise).

Regulamentul este valabil in conditiile aprobarii lui o data cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe, in conditiile prevazute de Legea 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare.

Fac parte integranta din Regulament:

- plansa A - 02 -"Reglementari propuse, zonificare, circulatii"- scara 1:1000-
Fisele de regulament nr.1 la 9

Schimbarea unor normative tehnice, aparitia unor normative tehnice noi, ca si aparitia altor acte normative pot conduce, dupa caz, la modificarea unor parti sau a intregii documentatii urbanistice.

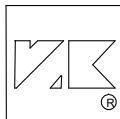
Construirea in unitatile teritoriale de referinta continute in prezentul "plan urbanistic zonal" este posibila numai in conformitate cu precizarile din prezentele "reglementari".

Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, prin Sectia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului va pune la dispozitia fiecarui investitor, care a obtinut "Certificat de urbanism", o copie din prezentele "reglementari" si extras din plansa A - 02 - "Reglementari propuse, zonificare, circulatii" cu unitatea teritoriala de referinta din care face parte parcela pe care se intentioneaza a se construi, pentru a fi utilizata de proiectantul care va intocmi documentatia tehnica de realizarea a constructiilor .

Proiectant

arh.Gheorghiu Vivianne

mai 2024



FISA DE REGULAMENT NR. 1

Art.1. DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE - UTR 1 "L"

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

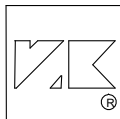
- zona agrement intravilan, iesire din localitatea Sfantu Gheorghe, in directia Sugas Bai
- strada Borviz
- zona de taluz adiacent paraului Debren UTR 8
- strada propusa si UTR 4 si UTR 5

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente, parcele sunt neconstruite
- pe strada adiacenta Str. Borviz exista rigola de colectare ape pluviale

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 500 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexe lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul :
 - locuinte izolate cu 1-2 apartamente, care se vor acorda conform legii pentru tineri
 - anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare (echipamente, servicii, comert, alimentatie publica de mica anvergura etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general
- functiunile , altele decat cea de locuit cu anexe gospodaresti, nu vor depasi 50% din aria totala a cladirii de locuit
- parcaje
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi
- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ „1” :

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 , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :

- minimum 5,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente
- cel putin 2,00 m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin (in stanga sau dreapta parcelei)
- minimum 2,00m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
- prevederile Codului Civil

- 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 paralel 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

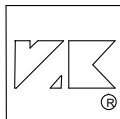
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil, mai mult de un lot dintre cele evidentiuate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distante fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 500,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 500,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri de locuit. 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 casa de locuit pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita , respectiv desfasurata mai mare , corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare, etc.

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 200,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie

- parcelele mai mici de 200,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)

- 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 de expert autorizat 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 parcelei proprii in urmatorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

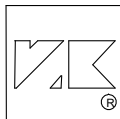
- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului + mansarda (P+1+M)
- nu se considera "nivel" :
 - spatiile de tip "demisol" , cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 6,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 12,00 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

- corpul principal a constructiilor noi, va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata conform prevederilor din Plansa de reglementari A-02 , avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoare va fi tigla profilata sau solzi de culoare rosie sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate) de culoare rosie, maron inchis in diferite nuante
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de la pazia 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 PVC in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in edificabilul 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.
- construirea cladirilor anexe se va autoriza doar impreuna cu construirea cladirilor de locuit sau pentru servcii sau ulterior. Anexele vor fi amplasate in zona din spate a loturilor construbile, cu exceptia garajelor, pentru a nu afecta negativ imaginea de ansamblu a zonei. In cazul amplasarii garajelor inspre strada de acces, acestea se vor integra in arhitectura cladirilor principale si a imprejuririi.

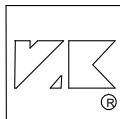
Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte unifamiliale si de 3 loturi in cazul unei locuinte 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.

Art.6. UTILITATI

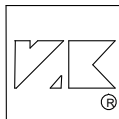
- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- 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 2024



FISA DE REGULAMENT NR. 2

Art.1. DENUMIREA ZONEI:

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR 2 “L”

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

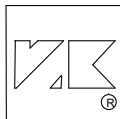
- strada Borviz
- UTR 3-4, respectiv strazile propuse
- UTR 8, respectiv strazile propuse
- UTR 7, respectiv strazile propuse

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente, parcele sunt neconstruite
- pe strada adiacenta Str. Borviz exista rigola de colectare ape pluviale

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 300 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexe lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul:
 - locuinte izolate cu 1-2 apartamente, care se vor acorda conform legii pentru tineri
 - anexele gospodaresti vor fi numai de ”tip urban”, poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare (echipamente, servicii, comert, alimentatie publica de mica anvergura etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general
- functiunile, altele decat cea de locuit cu anexe gospodaresti, nu vor depasi 50% din aria totala a cladirii de locuit
- parcaje
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi
- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ „2“:

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, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:

- minimum 3,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente la sud
- cel putin 2,00 m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin (in stanga sau dreapta parcelei)
- minimum 1,00 m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei (limita nordica spre strada Borviz)
- prevederile Codului Civil

- 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 paralel 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

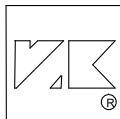
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil, mai mult de un lot dintre cele evidentiuate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distante fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 500,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 500,0 mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri de locuit. 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 casa de locuit pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare, etc.

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 200,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie

- parcelele mai mici de 200,0 mp nu sunt constructibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)

- 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 parcelei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

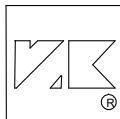
- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului + mansarda (P+1+M)
- nu se considera "nivel":
 - 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 6,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 12,00 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

- corpul principal a constructiilor noi, va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata conform prevederilor din Plansa de Reglementari A-02, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoare va fi tigla profilata sau solzi de culoare rosie sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate) de culoare rosie, maron inchis in diferite nuante
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de la pazia 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 PVC in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

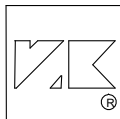
- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in edificabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.
- construirea cladirilor anexe se va autoriza doar impreuna cu construirea cladirilor de locuit sau pentru servicii sau ulterior. Anexele vor fi amplasate in zona din spate a loturilor construite, cu exceptia garajelor, pentru a nu afecta negativ imaginea de ansamblu a zonei. In cazul amplasarii garajelor inspre strada de acces, acestea se vor integra in arhitectura cladirilor principale si a imprejuririi.

Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte unifamiliale

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.

Art.6. UTILITATI

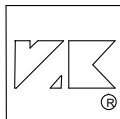
- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- 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 2024



FISA DE REGULAMENT NR. 3

Art.1. DENUMIREA ZONEI:

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE-UTR 3 "L"

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

- strada Borviz
- UTR 2 – L si strada adiacenta
- UTR 4 – L si strada adiacenta
- UTR 8 – V si strada adiacenta
- UTR 7 – CS si strada adiacenta

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament exista 17 locuinte unifamiliale construite conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, restul parcelelor fiind neconstruite
- pe strada adiacenta Str. Borviz exista rigola de colectare ape pluviale

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 280-340 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul:
 - locuinte izolate cu 1-2 apartamente, care se vor acorda conform legii pentru tineri
 - anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare (echipamente, servicii, comert, alimentatie publica de mica anvergura etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general
- functiunile, altele decat cea de locuit cu anexe gospodaresti, nu vor depasi 50% din aria totala a cladirii de locuit

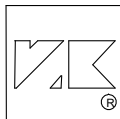
- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ "3":



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, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:

- minimum 5,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente la sud sau la nord
- minimum 2,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente la est sau la vest
- cel putin 2,00 m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin sau la limita parcelei
- prevederile Codului Civil

- 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 paralel 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

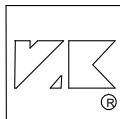
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil, mai mult de un lot dintre cele evidentiuate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distanta fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 500,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 500,0 mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri de locuit. 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 casa de locuit pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare, etc.

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 100,0 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.611-616), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, printr-un in scris autentic.



- 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 parcelei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului + mansarda (P+1+M)

- nu se considera "nivel":

- 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 6,0 m fata de cota naturala medie a terenului

- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 12,00 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

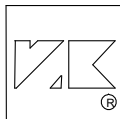
Art.5.5. Invelitoarea constructiilor

- corpul principal a constructiilor noi, va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata conform prevederilor din Plansa de Reglementari A-02, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona

- materialul pentru invelitoare va fi tigla profilata sau solzi de culoare rosie sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate) de culoare rosie, maron inchis in diferite nuante

- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de la pazia 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 PVC in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

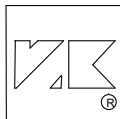
- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in edificabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.
- construirea cladirilor anexe se va autoriza doar impreuna cu construirea cladirilor de locuit sau pentru servicii sau ulterior. Anexele vor fi amplasate in zona din spate a loturilor construite, cu exceptia garajelor, pentru a nu afecta negativ imaginea de ansamblu a zonei. In cazul amplasarii garajelor inspre strada de acces, acestea se vor integra in arhitectura cladirilor principale si a imprejuririi.

Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte unifamiliale

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.

Art.6. UTILITATI

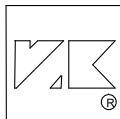
- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- 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 2024



FISA DE REGULAMENT NR. 4

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR 4 “L”

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

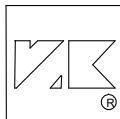
- strada Borviz
- UTR 5 – L si strada adiacenta
- UTR 2 – L si strada adiacenta
- URT 1 – L si strada adiacenta
- URT 8 – V

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente, parcele sunt neconstruite

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 300 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul:
 - locuinte izolate cu 1-2 apartamente, care se vor acorda conform legii pentru tineri
 - anexele gospodaresti vor fi numai de "tip urban", poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare (echipamente, servicii, comert, alimentatie publica de mica anvergura etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general
- functiunile, altele decat cea de locuit cu anexe gospodaresti, nu vor depasi 50% din aria totala a cladirii de locuit
- parcaje
- alei carosabile de circulatie aferente



- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ „4“:

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, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:

- minimum 3,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente la sud
- cel putin 2,00 m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin (in stanga sau dreapta parcelei)
- minimum 1,00 m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei (limita nordica spre strada Borviz)
- prevederile Codului Civil

- 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 paralel partial sau total

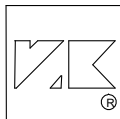
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscrise in "linia de construire"

- 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 construibil, mai mult de un lot dintre cele evidentiata 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 500,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 500,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri de locuit. 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 casa de locuit pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare, etc.

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 200,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie



- parcelele mai mici de 200,0 mp nu sunt construibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- 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 parcelei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

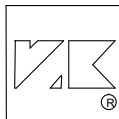
- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului + mansarda (P+1+M)
- nu se considera "nivel":
 - 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 6,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 12,00 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

- corpul principal a constructiilor noi, va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata conform prevederilor din Plansa de Reglementari A-02, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoare va fi tigla profilata sau solzi de culoare rosie sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate) de culoare rosie, maron inchis in diferite nuante
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de la pazia 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 PVC in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

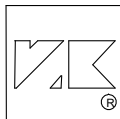
- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in edificabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- materialele de constructie alese vor fi conforme normelor de rezistenta, de protectie contra incendiilor si de igiena. Forma si materialele se vor inscrie in imaginea de ansamblu a cladirilor de pe parcela.
- construirea cladirilor anexe se va autoriza doar impreuna cu construirea cladirilor de locuit sau pentru servicii sau ulterior. Anexele vor fi amplasate in zona din spate a loturilor construbile, cu exceptia garajelor, pentru a nu afecta negativ imaginea de ansamblu a zonei. In cazul amplasarii garajelor inspre strada de acces, acestea se vor integra in arhitectura cladirilor principale si a imprejuririi.

Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte unifamiliale

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.

Art.6. UTILITATI

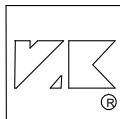
- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- 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 2024



FISA DE REGULAMENT NR. 5

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR 5 “L”

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

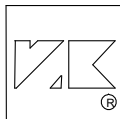
- UTR 8- V
- UTR 3 – L3 si strada adiacenta
- UTR 4 – L si strada adiacenta
- UTR 1 – L si strada adiacenta

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente, parcele sunt neconstruite

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 240 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexe lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul :
 - locuinte insiruite cu 1 apartament
 - anexele gospodaresti vor fi numai de “tip urban”, poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare (echipamente, servicii, comert, alimentatie publica de mica anvergura etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general
- functiunile , altele decat cea de locuit cu anexe gospodaresti, nu vor depasi 50% din aria totala a cladirii de locuit
- parcaje
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi
- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ „5” :

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 , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :

- minimum 5,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente
- la limita parcelei pe laturile din stanga si dreapta parcelei, cu ziduri calcan
- minimum 2,00m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
- prevederile Codului Civil

- 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 paralel partial sau total

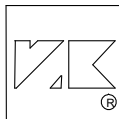
- toate elementele constructive ale cladirilor , inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in “linia de construire”

- 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 evidentiuate 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 500,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 500,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri de locuit. 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 casa de locuit pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita , respectiv desfasurata mai mare , corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare, etc.

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 150,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 150,0 mp nu sunt construibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- 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 parcelei proprii in urmatorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

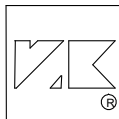
- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului + mansarda (P+1+M)
- nu se considera "nivel" :
 - spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 6,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 12,00 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

- corpul principal a constructiilor noi, va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata conform prevederilor din Plansa de reglementari A-2 , avand in vedere dispozitia loturilor , probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoare va fi tigla profilata sau solzi de culoare rosie sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate) de culoare rosie, maron inchis in diferite nuante
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de la pazia 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 PVC in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in edificabilul 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.
- construirea cladirilor anexe se va autoriza doar impreuna cu construirea cladirilor de locuit sau pentru servicii sau ulterior. Anexele vor fi amplasate in zona din spate a loturilor construite, cu exceptia garajelor, pentru a nu afecta negativ imaginea de ansamblu a zonei. In cazul amplasarii garajelor inspre strada de acces, acestea se vor integra in arhitectura cladirilor principale si a imprejuririi.

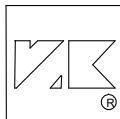
Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte unifamiliale

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.

Art.6. UTILITATI

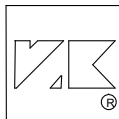
- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- 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 2024



FISA DE REGULAMENT NR. 6

Art.1. DENUMIREA ZONEI:

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR 6 “L”

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

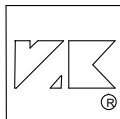
- UTR 8 – V si strada adiacenta
- UTR 7 – 7 si strada adiacenta

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament exista 2 locuinte unifamiliale construita conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior, restul parcelelor fiind neconstruite

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 300 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexe lor gospodaresti. Locuintele vor fi de tipul :
 - locuinte izolate cu 1-2 apartamente , care se vor acorda conform legii pentru tineri
 - anexele gospodaresti vor fi numai de “tip urban”, poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare (echipamente, servicii, comert, alimentatie publica de mica anvergura etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general
- functiunile , altele decat cea de locuit cu anexe gospodaresti, nu vor depasi 50% din aria totala a cladirii de locuit
- parcaje
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi
- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ “6”:

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-2 , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati :

- minimum 3,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente
- minimum 2,00 m pana la limitele parcelei vecine, in stanga si dreapta parcelei
- minimum 2,00m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
- prevederile Codului Civil

- 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 paralel 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

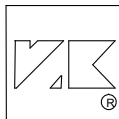
- in masura in care un proprietar detine ca lot construibil, mai mult de un lot dintre cele evidentiuate in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distante fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).De exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 500,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 500,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri de locuit. 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 casa de locuit pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita , respectiv desfasurata mai mare , corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare, etc.

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 100,0 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)

- 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 parcelei proprii in urmatoarii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

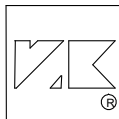
- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului + mansarda (P+1+M)
- nu se considera nivel“:
 - spatiile de tip “demisol“, cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 6,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 12,00 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

- corpul principal a constructiilor noi, va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata conform prevederilor din Plansa de Reglementari A-02, avand in vedere dispozitia loturilor, probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoare va fi tigla profilata sau solzi de culoare rosie sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate) de culoare rosie, maron inchis in diferite nuante
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de la pazia 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 PVC in culoare naturala sau diferite culori

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in edificabilul 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.
- construirea cladirilor anexe se va autoriza doar impreuna cu construirea cladirilor de locuit sau pentru servcii sau ulterior. Anexele vor fi amplasate in zona din spate a loturilor construbile, cu exceptia garajelor, pentru a nu afecta negativ imaginea de ansamblu a zonei. In cazul amplasarii garajelor inspre strada de acces, acestea se vor integra in arhitectura cladirilor principale si a imprejuririi.

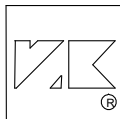
Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri in cazul unei locuinte unifamiliale

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.

Art.6. UTILITATI

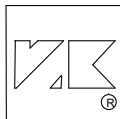
- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- 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 2024



FISA DE REGULAMENT NR. 7

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA COMERT SI SERVICII – UTR 7“CS”

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

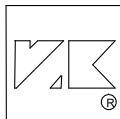
- strada Borviz
- UTR 2 – L2 si strada adiacenta
- UTR 3 - L3 si strada adiacenta
- UTR 6 – L6 si strada adiacenta
- Locuinte existente in zona de est

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament exista cladiri in curs de executie si parcele neconstruite

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- se vor construi dotari comerciale, alimentatie publica, de prestari servicii de cartier
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general
- parcaje , cu respectarea prevederilor H.G. nr 525/1996, tinand cont de functiunea specifica care se va realiza
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi
- utilitati tehnico-edilitare



Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI indicativ „7” :

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 , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati
- se va respecta zona de protectie a conductei de aductiune apa ce traverseaza amplasamentul
- adancimea minima a cladirilor este de 8,00m, masurata intre soclul cladirii la fatada principala si soclul cladirii la fatada posterioara
- 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 paralel 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

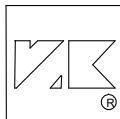
Art.5.2.Suprafata parcelei

- pentru a fi construabila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic Zonal o parcela trebuie sa fie de minimum 200,0 mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- parcelele mai mici de 200,0 mp nu sunt construibile din cauza exiguitatii (vezi prevederile din prezenta fisa de regulament)
- 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 parcelei proprii in urmatoorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,00



Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

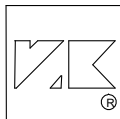
- constructiile noi vor avea maximum 2 (doua) nivele deasupra solului + mansarda (P+1+M)
- nu se considera " nivel " :
 - spatiile de tip " demisol " , cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 6,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama a acoperisului cladirilor va fi de maximum 12,00 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

- corpul principal a constructiilor noi, va avea directia dominanta a coamei acoperisului orientata conform prevederilor din Plansa de reglementari A-02 , avand in vedere dispozitia loturilor , probleme de insorire si de caracter al arhitecturii din zona
- materialul pentru invelitoare va fi tigla profilata sau solzi de culoare rosie sau alte materiale noi cu aspect identic sau tabla cutata de calitate (cu exceptia tablei zincate) de culoare rosie, maron inchis in diferite nuante
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne , dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de la pazia 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 PVC in culoare naturala sau diferite culori



Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in edificabilul 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.
- construirea cladirilor anexe se va autoriza doar impreuna cu construirea cladirilor de pentru servcii sau ulterior. Anexele vor fi amplasate in zona din spate a loturilor construbile, cu exceptia garajelor, pentru a nu afecta negativ imaginea de ansamblu a zonei. In cazul amplasarii garajelor inspre strada de acces, acestea se vor integra in arhitectura cladirilor principale si a imprejurimii.

Art.5.8. Parcaje

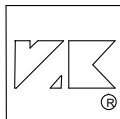
- numarul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat va fi prevazut conf. prevederilor H.G. nr. 525/1996, in functie de functiunea specifica ce se va realiza

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.



Art.6.UTILITATI

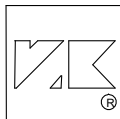
- toate constructiile -cladiri- care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere si pluviale, in conditiile prevazute de prezentul PUZ, cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului

- 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 2024



FISA DE REGULAMENT NR. 8

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA SPATII VERZI – UTR 8 “V”

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

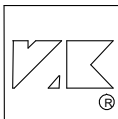
- paraul Debren
- UTR 1 – L
- UTR 2 – L
- UTR 3 – L
- UTR 4 – L
- UTR 5 – L
- UTR 6 – L
- Locuinte existente pe latura de est a zonei

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente, parcele sunt neconstruite

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- se va realiza o zona de protectie “verde” amenajata parallel cu Str. Borviz.
- se vor realize spatii verzi de agrementare amenajate, de tip scuar, plantatii de protectie si aliniament, locuri de joaca pentru copii, alei pietonale de plimbare.
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general (spatii comerciale si alimentatie publica de tip “constructii provizorii”)
- parcaje , cu respectarea prevederilor H.G. nr 525/95, tinand cont de functiunea specifica care se va realiza
- alei carosabile de circulatie aferente



- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare

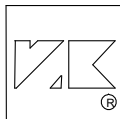
Art.6.UTILITATI

- apele pluviale si amenajarile exterioare 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 2024



FISA DE REGULAMENT NR. 9

Art.1. DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE – UTR “RTE9”

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

- paraul Debren
- UTR 4 – L4
- UTR 5 – L5

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri existente, parcele sunt neconstruite
- pe strada adiacenta Str. Borviz exista rigola de colectare ape pluviale

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- se va realiza o zona de amplasare a retelelor tehnico-edilitare :
 - post de transformare
 - separatoare de uleiuri petroliere si nisip pentru apele pluviale care se vor deversa in paraul Debren
- se vor realiza spatii verzi de agrementare amenajate
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general (tot de tip “edilitar”)

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne

mai 2024