



FISA DE REGULAMENT NR. 7/1

Art.1. DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR NR. 7/1 (L)

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

- la nord –strada Veszprem
- la sud – strada Campului
- la vest – UTR 7
- la est – UTR 8/1

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament exista cladiri
- pe strazile adiacente zonei exista retele tehinco-edilitare

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 300,0 mp la 1200,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti

Locuintele vor fi de tipul :

- locuinte izolate sau cuplate cu 1-2 apartamente (maxim 2 cladiri principale pe o parcela)

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

- si functiuni complementare (echipamente, servicii, comert, alimentatie publica de mica anvergura, productie artizanală 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 25% din aria totala a cladirii de locuit



- parcaje

- alei carosabile de circulatie aferente

- spatii verzi

- utilitati tehnico-edilitare

Art.4.2. UTILIZARI INTERZISE

Se interzice realizarea de orice alte functiuni decat cele precizate la articolul 4.1, care nu sunt complementare functional, estetic, al protectiei mediului cu functiunile de baza (locuinte, locuinte cu functiuni complementare, dotari de cartier, anexe, drumuri, parcaje).

Se interzice realizarea de constructii cu functiuni de industrie/productie, depozitare en-gros.

Este interzisa utilizarea terenurilor libere de constructii pentru functiuni cu caracter provizoriu cum ar fi: depozitare si manipulare materiale de constructii sau alte materiale depozitate in stive, pe spatii deschise, acoperite-deschise sau inchise de tip soproane.

Sunt interzise orice lucrari de terasamente si amenajari exterioare/sistematizare verticala a terenurilor care sa afecteze spatiile publice si parcelele vecine.

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 - Reglementari , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente, conform reprezentarii de pe plansa A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii"
 - cel putin 2,00 m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin (stanga sau dreapta), conform reprezentarii de pe plansa A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii", cu respectarea prevederilor Codului Civil
 - minimum 3,00 m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
 - fata de limitele laterale sau posterioare dintre loturile vecine se pot amplasa constructii la mai putin de 2,00m respectiv 3,00m cu conditia respectarii



prevederilor Codului Civil si cu obtinerea acordului proprietarului vecin in scris, document ce va fi legalizat la notar

- Se vor respecta reglementari normative de securitate la incendiu
- Distanțele reglementate sunt marcate pe planșa A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulații", ca distanțe minime
- Alinierea clădirilor se va face paralel cu "linia de construire" - edificabil pe o lungime de minim o treime din lungimea clădirii
- Toate elementele constructive ale clădirilor, inclusiv balcoane, scări, planuri înclinate, copertine, etc. trebuie să fie înscrise în "linia de construire" - edificabil
- Spațiul dintre aliniamentul parcelei și fațadele clădirilor poate fi amenajat ca zone terasate, trepte, plantatii, alte amenajări exterioare fără ca acestea, inclusiv împrejurirea să depășească aliniamentul parcelei
- În măsura în care un proprietar deține mai multe loturi construibile și dorește alipirea acestora, prin prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transferă la lotul alipit (distanțe față de vecini, distanțe față de stradă, amplasare funcțiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). La fel se procedează și în cazul dezmembrării unui lot construibil mai mare în mai multe loturi construibile mai mici, cu condiția ca acestea să aibă acces din drumurile existente sau propuse prin prezentul plan urbanistic zonal.

Art.5.2. Dimensiunea și suprafața parcelei

Pentru a fi construibilă direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic - Zonal o parcelă nouă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- lățime minimă 12,00m locuințe izolate sau cuplate, iar suprafața să fie de minimum 200,0mp, cu regulile de construire din această documentație
- 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 de către expert autorizat în conformitate cu prevederile legislative și normative în vigoare, astfel încât să nu se afecteze stabilitatea clădirii 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) = 35 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,44 %

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea regim de inaltime maxim P+1+M sau P+2+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 9,0 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 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 (conform reprezentarii de pe plansa A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii")
- panta invelitorii va fi cuprinsa intre 17° si 60°
- 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 25% 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 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, lemn sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace , de inaltime mai mare decat 0,6 m , vor avea o lungime maxima de 4,0 m. Toate imprejuririle vor fi proiectate preluand caracterul constructiilor de baza.



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.
- se va asigura un procent de minim 30% spatii verzi pe lot

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, prin bransamente la retelele publice din zona, 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 ,
Dipl. Arh. Urbanist Gheorghiu Vivianne

martie 2024





FISA DE REGULAMENT NR. 8/1

Art.1. DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE – UTR NR. 8/1 (L)

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

- la nord –strada Veszprem
- la sud – strada Campului
- la vest – UTR 7
- la est – UTR 8/1

Art.3. CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament exista cladiri
- pe strazile adiacente zonei exista retele tehinco-edilitare

Art.4. CONSTRUCTII PROPUSE:

- loturi de cca. 300,0 mp la 1200,0 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinte si anexele lor gospodaresti
- Locuintele vor fi de tipul :
 - locuinte izolate sau cuplate cu 1-2 apartamente- locuinte izolate sau cuplate cu 1-2 apartamente (maxim 2 cladiri principale pe o parcela)
 - anexele gospodaresti vor fi numai de “tip urban”, poluarea aerului, solului, a apei fiind exclusa intr-o zona de locuit absolut urbana
- si functiuni complementare (echipamente, servicii, comert, alimentatie publica de mica anvergura, productie artizanala 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 25% din aria totala a cladirii de locuit



- parcaje
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi
- utilitati tehnico-edilitare

Art.4.2. UTILIZARI INTERZISE

Se interzice realizarea de orice alte functiuni decat cele precizate la articolul 4.1, care nu sunt complementare functional, estetic, al protectiei mediului cu functiunile de baza (locuinte, locuinte cu functiuni complementare, dotari de cartier, anexe, drumuri, parcaje).

Se interzice realizarea de constructii cu functiuni de industrie/productie, depozitare en-gros.

Este interzisa utilizarea terenurilor libere de constructii pentru functiuni cu caracter provizoriu cum ar fi: depozitare si manipulare materiale de constructii sau alte materiale depozitate in stive, pe spatii deschise, acoperite-deschise sau inchise de tip soproane.

Sunt interzise orice lucrari de terasamente si amenajari exterioare/sistematizare verticala a terenurilor care sa afecteze spatiile publice si parcelele vecine.

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 - Reglementari , cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati:
 - prevederile Codului Civil
 - minimum 5,00 m, respectiv 3,50 m si 1,00 m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente, conform reprezentarii de pe plansa A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii"
 - cel putin 2,00 m, respectiv 1,00 m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin (stanga sau dreapta), conform reprezentarii de pe plansa A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii", cu respectarea prevederilor Codului Civil
 - minimum 3,00 m distanta dintre cladire si limita din spate a parcelei
 - fata de limitele laterale sau posterioare dintre loturile vecine se pot amplasa constructii la mai putin de 1,00m, 2,00m respectiv 3,00m cu conditia



respectarii prevederilor Codului Civil si cu obtinerea acordului proprietarului vecin in scris, document ce va fi legalizat la notar

- Se vor respecta reglementari normativelor de securitate la incendiu
- Distanțele reglementate sunt marcate pe plansa A-02 "Reglementari propuse, zonificare, circulatii", ca distante minime
- Aliniera cladirilor se va face paralel cu "linia de construire" - edificabil pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- Toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in "linia de construire" - edificabil
- Spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat ca zone terasate, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- In masura in care un proprietar detine mai multe loturi construibile si doreste alipirea acestora, prin prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul alipit(distante fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.). La fel se procedeaza si in cazul dezmembrarii unui lot construibil mai mare in mai multe loturi construibile mai mici, cu conditia ca acestea sa aiba acces din drumurile existente sau propuse prin prezentul plan urbanistic zonal.

Art.5.2. Dimensiunea si suprafata parcelei

Pentru a fi construibila direct pe baza Regulamentului din prezentul Plan Urbanistic - Zonal o parcela noua trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- latime minima 12,00m locuinte izolate sau cuplate, iar suprafata sa fie de minimum 200,0mp, cu regulile de construire din aceasta documentatie
- 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 catre 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 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) = 1,44 %

Art.5.4. Regimul de înălțime a clădirilor:

- construcțiile noi vor avea regim de înălțime maxim P+1+M sau P+2+M
- nu se considera "nivel":
 - spațiile de tip "demisol", cu condiția ca volumul de deasupra terenului să fie cel mult jumătate din volumul total al acestui nivel
- înălțimea la streșina a acoperisului nu va depăși 9,0 m față de cota naturală medie a terenului
- înălțimea la coama a acoperisului clădirilor va fi de maximum 12,00 m față de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a clădirilor va fi cu cel puțin 0,50m deasupra cotei axului străzii din care se accede parcela

Art.5.5. Învelitoarea construcțiilor

- corpul principal a construcțiilor noi va avea direcția dominantă a coamei acoperisului orientată paralel cu axul străzii din care este accesibilă parcela, sau după caz perpendiculară pe această direcție, având în vedere dispoziția loturilor, probleme de înșirire și de caracter al arhitecturii din zonă (conform reprezentării de pe planșa A-02 "Reglementări propuse, zonificare, circulații")
- panta învelitorii va fi cuprinsă între 17° și 60°
- materialul pentru învelitoare va fi țigla profilată sau solzi de culoare roșie sau alte materiale noi cu aspect identic sau tablă cutată de calitate (cu excepția tablei zincate) de culoare roșie, maron închis în diferite nuanțe
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel puțin 1,5 m de la paza învelitorii. Înălțimea lucarnelor nu va depăși coama principală a acoperisului

Art.5.6. Categoriile de materiale de construcții

- materialele de construcții folosite vor fi cele de tip "durabil": cărămidă, beton, beton armat, metal, precum și material lemnos în 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 25% 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 imprejmuirii.

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, lemn sau beton, amplasate spre drumuri, realizate ca suprafete opace , de inaltime mai mare decat 0,6 m , vor avea o lungime maxima de 4,0 m. Toate imprjmuirile vor fi proiectate preluand caracterul constructiilor de baza.



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNÔ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE
"V & K" srl ROMÂNIA
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



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.
- se va asigura un procent de minim 30% spatii verzi pe lot

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, prin bransamente la retelele publice din zona, 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 ,
Dipl. Arh. Urbanist Gheorghiu Vivianne

martie 2024

