

**Regulament local de urbanism aferent
PUZ ZONA DE LOCUINTE
jud. Covasna, municipiul Sfantu Gheorghe, str. Kulakert f.n.**

CAPITOLUL I - Principii generale

ARTICOLUL 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază cele prevăzute de PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU sunt obligatorii pe amplasamentul ce face obiectul PUZ. Documentația are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z. Regulile cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele terenului studiat.
- Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **PUZ Zonă de locuințe Kulakert**
- Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, și ale Legii nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- R.L.U. al **P.U.Z. Zonă de locuințe** constituie act de autoritate al administrației publice locale al **municipiului Sfantu Gheorghe** odată cu avizarea și aprobarea sa conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, pe baza avizelor obținute și în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.
- Prin aplicarea R.L.U. trebuie să se asigure concilierea intereselor părților direct interesate cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- Prevederile R.L.U. vor fi permanent corelate cu dinamica legislației specifice relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- Modificările R.L.U. aprobat se vor face numai în condițiile în care acestea nu contravin regulilor Regulamentului General de Urbanism RGU în conformitate cu legislația în vigoare.
- Valabilitatea și/sau actualizarea prezentei documentații se va stabili prin hotărârea de aprobare a acesteia conform prevederilor L350/2001 actualizată.

Baza legala

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se află Regulamentul general de urbanism

aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în

conformitate cu condițiile specifice zonei studiate și prevederile PUG. De asemenea, s-a avut în vedere Ghidul

privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul

MLPAT nr. 21/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000 și Metodologia privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ord. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare a legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
Se vor respecta de asemenea actele normative și reglementările în vigoare cu modificările și completările actualizate la data aplicării, respectiv legislația specifică domeniului de aplicare.

Corelare cu documentatii de urbanism aprobate

Conform PUG aprobat terenul este în intravilan, zona nereglementată.
La vest există un PUZ aprobat, respectiv PUZ str. Păius David. Acesta prevede lotizări pentru case de locuit individuale

ARTICOLUL 2 - Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul reglementat prin acest PUZ.

ARTICOLUL 3 - Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
Nu se propun reglementări pentru terenuri din extravilan

ARTICOLUL 4 - Terenuri agricole din intravilan

Nu se propun reglementări pentru terenuri agricole în intravilan

CAPITOLUL II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

SECȚIUNEA 1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

ARTICOLUL 5 - Suprafețe împădurite

Pe suprafața studiată nu sunt suprafețe împădurite.

ARTICOLUL 6 - Resursele subsolului

Pe suprafața studiată nu sunt evidențiate resurse ale subsolului.

ARTICOLUL 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

În zona nu există resurse de apă sau platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Terenul nu este situat în zona naturală protejată.

ARTICOLUL 9 - Zone construite protejate:

Terenul se afla în zona de protecție a sitului arheologic Kulakert înregistrat în Repertoriul Arheologic Național cu denumirea de „Așezarea din epoca medievală timpurie de la Sfântu Gheorghe-Grădina lui Kula” (cod RAN 63401.16)

ARTICOLUL 10 - Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Nu exista risc de alunecari de teren

Nu exista cursuri de apa pe teren sau la limita acestuia, deci nu exista risc de inundatii.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

În zona nu exista obiective care să expună terenul la riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Funcțiunea propusă nu este generatoare de riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 13- Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

ARTICOLUL 14- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Nu exista incompatibilitati cu funcțiunile învecinate. Terenul se învecinează cu zona de locuit înspre vest și incinta stadionului înspre est

ARTICOLUL 15 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

POT max. 35%

CUTmax. 0.7

ARTICOLUL 16 - Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Lucrarile utilitate publica prevazute sunt:

- extindere retele edilitare

-strazi

CAPITOLUL III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

SECȚIUNEA 1 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Se vor respecta conditiile de insorire.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 18 - Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Zona edificabila este retrasa cu 3-5m fata de strazi si 2m fata de vecinatati.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 19 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

ARTICOLUL 20 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A.

Nu este cazul

ARTICOLUL 21 - Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

ARTICOLUL 22 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul

ARTICOLUL 23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
(2) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Se vor respecta retragerile în conformitate cu planșa de reglementari urbanistice, respectiv

- fata de strada Kulakert min. 5m, fata de alte străzi min. 3m

- fata de vecinatati: min. 2m

ARTICOLUL 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Construcțiile vor fi amplasate în zona edificabilă, în conformitate cu planșa de reglementari urbanistice.

Se vor respecta condițiile de însoțire. Construcțiile se vor retrage cu ½ din înălțimea la stradă față de vecinătăți.

Fatadele prevăzute cu ferestre sau balcoane vor fi amplasate la min 2m față de vecinătăți.

ARTICOLUL 25 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul carosabil pe loturi se va face de pe str. Kulakert și strada propusă

ARTICOLUL 26 - Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pietonal pe loturi se va face direct de pe strada Ku;akert si strada propusa.

SECȚIUNEA 3 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Alimentarea cu apa se va face dintr-un put forat, comun pentru cele 8 loturi

Canalizarea menajera dse va face in bazine vidanjabile impermeabilizate

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețelele publice existente in zona.

ARTICOLUL 28 - Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se propun urmatoarele

- **extinderea rețelei de distribuție de energie electrica existente**
- **realizarea unui put forat comun**
- **bazine vidanjabile individuale**

ARTICOLUL 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

ARTICOLUL 30 - Parcelarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Se propun 8 loturi edificabile pentru case de locuit individuale.

Loturile vor avea suprafețe cuprinse între 500mp – 720mp, cu frontri stradale de min. 17m. Loturile pot fi comasate cu respectarea reglementărilor propuse (POT, CUT, retrageri fata de vecinatati si aliniament)

In fasia mai ingusta, neadecvata construirii de case se propune o zona comuna: spatii verzi amenajate si locuri de parcare pentru vizitatori precum si un put forat cu zona de protectie aferenta

ARTICOLUL 31 - Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Regimul de inaltime maxima admisa este de P+1 pentru case si P pentru anexe. Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 6m la streasina si 12m la coama.

ARTICOLUL 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

SECȚIUNEA 5

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ARTICOLUL 33 - Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Se prevad in fiecare curte spatii de parcare sau garaje pentru locuitori si vizitatori.

Se prevede o zona de parcare in spatiul comun pentru autoturisme destinate vizitatorilor

Nu se admite stationarea vehiculelor pe strada

ARTICOLUL 34 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Spatiile verzi vor reprezenta min. 40% din suprafata fiecarui lot .

Sunt prevazute spatii verzi amenajate in zona comuna, adiacent strazii propuse

ARTICOLUL 35 - Împrejurimi

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se admit urmatoarele tipuri de imprejurimi:

- **fata de vecinatati: imprejurimi opace sau transparente necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea proprietatilor. Inaltimea maxima 2m**
- **spre strada: imprejurimi cu sau fara soclu, transparente, realizate din lemn, metal sau gard viu, inaltimea max. 1.8m**

CAPITOLUL IV - Dispoziții finale

ARTICOLUL 36 - Autorizarea directă

Autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

ARTICOLUL 37 - Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

ARTICOLUL 38 - Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de

organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

ARTICOLUL 39 - Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

intocmit,

arh. Monica Serban



Prescriptii si recomandari specifice la nivelul zonelor functionale componente

În cadrul teritoriului reglementat s-a prevăzut o singura zona functionala: zona rezidentiala
în cadrul careia s-au delimitat mai multe subzone

Au fost delimitate urmatoarele subzone functionale:

ZI zona case de locuit individuale

Ze – zona edilitare

Zv – zona spatii verzi amenajate

Zp – zona parcaje

Fisa de reglementari - ZI zona case de locuit individuale

Utilizare functionala

- **Utilizari admise**

Funcțiune dominanta: case de locuit individuale

Funcțiuni admise cu conditii:

- spatii comerciale și servicii cu o suprafața construita de maximum 120m

Funcțiuni complementare: anexe gospodaresti, garaje, foisoare

- **Utilizari interzise:** construcții provizorii de orice natura cu excepția celor pentru organizare de santier (pe durata existenței santierului),

Parcelare

Se propun 8 loturi edificabile pentru case de locuit individuale.

Loturile vor avea suprafete cuprinse între 500mp – 720mp, cu frontri stradale de min. 17m.

Loturile pot fi comasate cu respectarea reglementarilor propuse (POT, CUT, retrageri fata de vecinatati si aliniament)

Retragere minima a constructiilor fata de drumurile publice:

- 5m fata de marginea strazii Kulakert
- 3m fata de trotuarul strazii propuse

Aliniamentul

Aliniamentul (delimitarea dintre spațiul public și cel privat), se reglementeaza la marginea trotuarelor propuse – cf. profilelelor stradale propuse

Amplasarea constructiilor fata aliniament

Cladirile vor fi retrase cu min. 5m fata de aliniamentul dinspre str. Kulakert si min.3m fata de celelalte strazi

Zona edificabila

Aceasta este retrasa cu 5m fata de str. Kulakert, 3 m ffata de strada propusa, 2m fata de limita posterioara si fata de vecinatati (cf. plansei de reglementari urbanistice).

Amplasare în cadrul parcelei

Toate constructiile vor fi amplasate in zona edificabila a parcelei.

Se vor respecta conditiile de insorire. Constructiile se vor retrage cu ½ din inaltimea la strasina fata de vacinatati.

Regim de înălțime maxim:

- case: P + 1, cu sau fără subsol
- anexe: P

Înălțimea maxima a constructiilor

P+1 sau P+M (6.00 metri la cornișă, respectiv 12,00 m la coamă)

Acoperis

În general cladirile vor avea un acoperis tip sarpanta cu o panta de max. 45°
Se admit și invelitori tip terasa.

Aspectul cladirilor

Aspectul constructiilor si alegerea finisajelor rămâne la latitudinea proiectantului, avându-se în vedere evitarea distorsiunilor plasticovolumetrice dintre zona propusă și cea învecinată. Materialele folosite în constructia, finisarea si dotarea acestora se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior si să asigure izolarea termică si acustică corespunzătoare.

Materialele de construcție vor fi din gama celor durabile, utilizate în sistemul constructiv agreat la faza proiectului tehnic

Materiale interzise: materiale de constructii ce contin azbest.

Constructiile se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului. Arhitectura noilor clădiri va fi de factură contemporană ca expresie arhitecturală și va exprima caracterul programului (case de vacanta), evitând limbaje arhitecturale specifice altor perioade de timp sau altor regiuni geografice care nu se încadrează în specificul zonei.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațade Se vor utiliza materiale de construcții locale (lemn, piatră, cărămidă - tencuită). Este permisă utilizarea materialelor noi cu condiția integrării acestora în compoziția noii construcții în așa fel încât să nu creeze o notă discordantă cu imaginea de ansamblu a zonei. Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale. Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată. Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante.

Parapetul balcoanelor / logiilor va fi plin din materiale similare fatadei sau din lemn, oțel sau sticla securizata transparenta.

*Anexele se vor supune acelorasi exigente, se interzice folosirea panourilor din tabla.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural și se va realiza din materiale tradiționale (de preferinta lemn) păstrând specificul zonei;

Imprejmuiri:

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor. Se admit urmatoarele tipuri de imprejmuiri :

- catre vecinatati: imprejmuiri opace sau transparente necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea proprietatilor. Inaltimea maxima 2m
- catre drumuri: imprejmuiri cu sau fara soclu, cu panouri transparente, realizate din lemn sau metal sau gard viu, inaltimea max. 1.8m

Imprejmuirile se vor amplasa pe limitele loturilor propuse

Circulatii și accese

Se propune o noua strada care continua strada de acces la casele existente (aceasta are ieșire la strada Kulakert și va fi modernizata conform profilului stradal propus)

Strada propusa va avea doua fire de circulatie, cu rigole și trotuar de 1m pe partea lotizata.

Accesul pe parcele se va face de pe strada Ku;akert sau de pe strada propusa.

Capacitati de transport admise:

- pe stradal Kulakert: nu se limiteaza

- pe străzile propuse: autoturisme și camioane pana la 8m (mașini de pompieri, gunoi, camioane pana la 6t)

Parcaje

Se vor asigura în fiecare incinta spatii de parcare pentru autoturisme pentru locuitori și vizitatori, nu se admite stationarea autoturismelor pe străzi

Spatii verzi Spatiile verzi vor reprezenta min. 40% din suprafața fiecarui lot.

Echiparea edilitara

Se propune un put forat comun, bazine vidanjabile individuale și extinderea rețelei de distributie energie electrică.

Toate constructiile propuse se vor racorda la acestea

Indici de utilizarea terenului:**Procentul de ocupare a terenului:**

POT = 35% (maxim)

Coeficientul de utilizare a terenului:

CUT=0.7 (maxim)

intocmit,
arh. Monica Serban



Fisa de reglementari - Ze subzona construcții edilitare

Utilizare functionala

- **Utilizari admise**

Put forat, rezervor + hidrofor
imprejmuire zona de protectie

Regim de înălțime maxim:

- se propune realizarea subterana a constructiilor

Imprejmuiri:

zona de protectie va fi imprejmuita

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor. Se admit urmatoarele tipuri de imprejmuiri :

- imprejmuiri transparente necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, cu Inaltimea maxima 1m, dublate cu gard viu.

Circulatii și accese

Accesul se va face de pe strada propusa.

Spatii verzi

Se prevad spatii verzi amenajate în zona de protectie

Fisa de reglementari - Zv subzona spatii verzi

Utilizare functionala

- gazon, flori, copaci
- mobilier urban, corpuri de iluminat joase

Procentul de ocupare a terenului:

POT =0.00

Coeficientul de utilizare a terenului:

CUT=0.0

Fisa de reglementari - Zp subzona parcaje

Utilizare functionala

- parcare pentru autoturisme

Procentul de ocupare a terenului:

POT =0.00

Coeficientul de utilizare a terenului:

CUT=0.0

intocmit,
arh. Monica Serban

