

## **Regulament local de urbanism aferent PUZ ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

modificare și extindere PUZ aprobat cu HCL.Tg Secuiesc nr. 55/2015  
satul Lunga nr.543, municipiul Tg. Secuiesc, jud. Covasna

### **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 Zona rezidentiala Arcus
- 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 locuințe individuale** constituie act de autoritate al administrației publice locale al **municipiului Targi Secuiesc** 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 Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este în intravilanul localitatii Lunga. Terenul este reglementat prin PUZ aprobat cu HCL.Tg Secuiesc nr. 55/2015.

### **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 reglementari pentru terenuri din extravilan**

### **ARTICOLUL 4 - Terenuri agricole din intravilan**

**Nu se propun reglementari pentru terenuri agricole, terenul care face obiectul acestui PUZ are folosinta de curti-constructii.**

## **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 nu este în zona de protecție monumente.**

## **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.

**Terenul este relativ plan**

**Nu exista cursuri de apa in zona, deci nu exista risc de inundatii.**

## **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **ARTICOLUL 11 - Expunerea la riscuri tehnologice**

**In zona nu exista obiective care sa sa expuna terenul la riscuri tehnologice.**

### **ARTICOLUL 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

**Funcțiunea propusa 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 functiunile invecinate. Terenul se invecineaza cu terenuri agricole in extravilan si un drum de exploatare agricola.**

### **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.

**Pentru zona case de locuit**

**POT max. 30%**

**CUTmax. 0.6**

**pentru zona parc**

**POT max.10%**

**CUTmax. 0.1**

## **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:**

- modernizare drumuri
- extindere rețele edilitare
- parc

## **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 condițiile 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, țigăi 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 5m fata de limita strazilor (trotuar)**

#### **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 va respecta retragerea de min.5m fata de aliniamentul propus, in conformitate cu planșa de reglementari urbanistice**

## **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 in zona edificabila, in conformitate cu planșa de reglementari urbanistice.**

**distanța fata de limitele laterale va fi de min. 1.5m pe o parte si 5m pe celalta parte, retragerea fata de limita posterioara va fi de minimum 1.5m**

**Fatadele prevazute cu ferestre sau balcoane vor fi amplasate la min 2m fata de vecinatati.**

**Se vor respecta conditiile de insorire**

## **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 strada propusa si drumul de exploatare existent.**

## **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 propusa si drumul de exploatare existent.**

## **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.

**Echiparea edilitara 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 propune extinderea rețelelor edilitare pe strada propusa**

### **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 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> 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 mentine in principiu lotizarea existenta, (14 loturi, cu un fronturi stradale de peste 20m, suprafate peste 700mp)**

**Adancimea loturilor din partea nordica se va miscora corelat cu profilul stradal propus, cf. Plansei de reglementari urbanistice.**

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

### 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, P+1+M pentru pensiune turistica.**

**Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 6m la streasina si 12m la coama pentru case, 7m la streasina si 14m pentru pensiune turistica**

### 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.  
Nu se admite stationarea vehiculelor pe spatiul public.  
In cazul pensiunii turistice se prevad locuri de parcare pentru turisti in functie de capacitate (min. 1 loc de parcare/camera)**

#### **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. 30% din suprafata fiecarui lot si min. 80% din suprafata parcului.**

#### **ARTICOLUL 35 - Împrejmuiri**

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri 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 împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

**Se admit urmatoarele tipuri de imprejmuiri:**

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

#### **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.



## **Prescriptii si recomandari specifice la nivelul zonelor functionale componente**

În cadrul teritoriului reglementat s-au delimitat doua zone functionale:

**Lc** - zona case de locuit individuale

**Spv** - zona parc

### **Fisa de reglementari - Lc zona case de locuit individuale**

#### **Utilizare functionala**

- **Utilizari admise**

**Funciune dominanta:** case de locuit individuale / case cuplate

**Funciuni admise cu conditii:**

- pensiune turistica, camin pentru persoane varstnice cu o capacitate de maximum 40 de persoane
- spatii comerciale și servicii cu o suprafața construita de maximum 120mp

**Funciuni 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 14 loturi, cu un front stradal de peste 20m, cu suprafete peste 700mp.

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 trotuar

#### **Aliniamentul**

Aliniamentul (delimitarea dintre spațiul public și cel privat), va fi la marginea trotuarului, cf. Plansei 3.1. Reglementari urbanistice

#### **Amplasarea constructiilor fata aliniament**

Cladirile vor fi retrase cu min. 5m fata de aliniamentul propus

#### **Zona edificabila**

Aceasta este retrasa cu 5m fata de aliniament, 1.5m fata de limita posterioara, 1.5m / 5m fata de vecinatati (cf. plansei de reglementari urbanistice).

#### **Amplasare în cadrul parcelei**

Constructiile vor fi amplasate în zonele edificabile prevazute pe planșa de reglementari

Fatadele prevazute cu ferestre sau balcoane vor fi amplasate la min 2m fata de vecinatati.

Se vor respecta conditiile insorire. Se recomanda retragerea constructiilor fata de vecinatati cu min. 1/2 din înălțimea la streasina a acestora.

#### **Regim de înălțime maxim:**

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

#### **Înălțimea constructiilor**

inaltimea max. 6m la streasina:, 12m la coama pentru case, 7m la streasina, 14m la coama pentru pensiune.

### **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 constructa, 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.

### **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**

Accesul pe parcele se va face de pe drumuri publice - strada propusa si drumul de exploatare existent.

Se propune o strada infundata cu doua sensuri de circulatie cu un carosabil de 6m, trotuare de 1m pe ambele parti si o rigola pentru ape pluviale pe una dintre parti

Aceasta este prevazuta în capăt cu un cerc de viraj cu o raza de 5m.

**Capacitati de transport admise:** 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 în spațiul public.

Pentru pensiune se va asigura necesarul de parcaje pentru turiști în funcție de capacitate – min. 1loc / camera.

**Spatii verzi** Spatiile verzi vor reprezenta min. 30% din suprafata fiecarui lot.

### **Echiparea edilitara**

Se prevede extinderea retelelor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica. Toate loturile vor fi racordate la retelele propuse.

### **Indici de utilizarea terenului:**

Procentul de ocupare a terenului: maxim **30%**;

Coeficientul de utilizare a terenului: maxim **0.6**



intocmit,  
arh. Monica Serban

## Fisa de reglementari - Spv zona parc

### Utilizare functionala

- **Utilizari admise**

**Funcțiuni dominante:** spatii verzi amenajate

**Funcțiuni complementare:** pavilion de grădina, terase acoperite, spatii de joaca și sport, mobilier urban

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

**Retragere minima a constructiilor fata de drumurile publice:** 5m fata de trotuar

### Zona edificabila

(cf. plansei de reglementari urbanistice).

### Amplasare în cadrul parcelei

Construcțiile vor fi amplasate în zona edificabila prevazuta pe plansa de reglementari

**Regim de înălțime maxim:** P. **Înălțimea constructiilor** max. 3m la streasina

### Acoperis

Construcțiile vor avea un acoperis tip sarpanta cu o panta de max. 45°

### Aspectul constructiilor

Aspectul constructiilor si alegerea finisajelor rămâne la latitudinea proiectantului, avându-se în vedere evitarea distorsiunilor plasticovolumetrice dintre zona propusă și cea învecinată.

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

Se recomanda lemnul ca material predominant pentru pavilion si mobilierul urban.

### 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 strada: 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 lotului

### Circulatii și accese

Accesul in parc se va face de pe strada propusa

**Spatii verzi** Spatiile verzi amenajate vor reprezenta min. 80% din suprafata parcului

### Echiparea edilitara

Echiparea edilitara se va face prin bransament la retelele prevazute pe strada propusa.

### Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului: maxim **10%**;

Coeficientul de utilizare a terenului: maxim **0.1**



intocmit,  
arh. Monica Serban