



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE

Domeniul de aplicare al regulamentului:

Construcție blocuri de locuințe pentru tineri, destinate închirierii

Str Orban Balazs nr.15, Mun. Tg Secuiesc

Jud. Covasna

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL TG SECUIESC

Covasna str. Piața Gabor Aron nr. 24

PROIECTANT GENERAL:

S.C. MAIER STUDIO S.R.L.

Cluj-Napoca, Cluj

25 Iunie 2024



PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR ȘI UTR

1. CARACTERUL ZONEI

1.1. Caracterul actual

În prezent terenul este neconstruit cu $A = 8.475$ mp, având categoria de folosință curți construcții, situat în UTR 57- zona construcții agricole- sere.

1.2. Caracterul propus

Zona cu funcțiune rezidențială respectiv blocuri de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

A. Condiționări primare

Urbanizarea se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată prin PUG.

B. Servituți pentru obiectivele de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

Nu este cazul.

C. Reglementări pentru spațiul public

Trama stradală va fi complet reglementată prin P.U.Z. . Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe colective pentru tineri cu maxim P+2E+M niveluri în regim de construire izolat;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale, construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;
- Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv imobilele de pe parcela ce face obiectul acestui PUZ;
- Platforme de depozitare selectivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu;

2.2. Utilizări interzise

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.



- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare.
- Desfășurarea de activități comerciale cu livrare de tip en-gros, activități care produc poluare sonoră, olfactivă sau de altă natură.
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- Realizarea unor false mansarde; construcții provizorii.
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.
- Depozitare en-gros, depozități de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane, stații de alimentare cu orice tip de combustibil; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

3.1. Descriere teren existent, vecinătăți

Terenul cu destinația curți construcții se află în UTR 57- zona de construcții agricole, sere.

Se propune schimbarea de destinație din zona de sere în zona de locuințe colective UTR 68 (LCt - locuințe colective pentru tineri). Terenul se află în întregime în intravilan.

Din punct de vedere urbanistic parcela are acces la drum și utilități pe latura nord a proprietății și se reglementează pentru construirea unor unități de locuințe colective.

Vecinătăți:

La nord – drum, str Orban Balasz

La est – proprietăți private

La sud – proprietăți private

La vest – sere în proprietatea administrației locale



În prezent terenul este neconstruit, acesta făcând parte din UTR 57- zona de producție și depozitare mică industrie și zona de unități administrative.

3.2 Caracteristicile parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

Parcela are formă rectangulară neregulată cu laturile de 114m în N-V, 82.7m N-E, 91.9m în S-E și 79.1m în S-V.

3.3 Amplasarea clădirilor față de aliniament

3.4 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă sau la aticul ultimului etaj neretras (admițându-se o abatere de 60 cm), dar nu mai puțin de 3,0m;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau la aticul ultimului etaj neretras (admițându-se o abatere de 60 cm), dar nu mai puțin de 5,0 m;

3.5 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt (admițându-se o abatere de 100 cm) pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, dar nu mai puțin de 5,0m;

3.6 Circulații și accese

Accesul pe teren nu se modifică. Accesul este pe latura Nord (str Orban Balasz) . Frontul generos al parcelei permite organizarea și structurarea optimă a accesului auto și pietonal;

3.7 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;
- Se va asigura parcaj distinct pentru persoane cu dizabilități;

3.8 Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane.



(S)+P+2+M, (S)+P+2+R, D+P+E+M, D+P+1+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt(în punctul cel mai înalt al CTA), nu va depăși 12m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt(în punctul cel mai înalt al CTA), nu va depăși 15 m.

Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

3.9 Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific la zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Clădirile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor; se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor pe artera de circulație respectivă; acoperișurile pot fi realizate terasă cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate; aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antelene parabolice aparente aplicate pe fațade sunt interzise; nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor, se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirii prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc; volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuire colectivă; arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; materialele de finisaj vor fi cele specifice programului: tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice;

3.10 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri necontrolate de administrația publică locală.

Se interzice depozitarea/împrăștierea deșeurilor în spațiul public al drumurilor publice. Deșeurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar în pubele amplasate pe parcelă; beneficiarii vor încheia contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la groapa de gunoi ecologică cea mai apropiată.

3.11 Spații libere și spații plantate

Se vor amenaja spațiile verzi ca prim element de protecție a mediului.



Procentul de spațiu verde propus prin PUZ asigură protejarea mediului înconjurător de activitatea propusă. Terenul care rămâne liber în urma lucrărilor de construire clădiri, alei, locuri de parcare, platforma betonată depozitare pubele, se va amenaja cu spații verzi plantate.

Spațiile verzi plantate vor ocupa cel puțin 15% din suprafața parcelei.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

3.12 Împrejmuiri

Spre spațiul public precum și spre proprietățile învecinate, aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi realizate prin plantații de gard viu sau arbori sau, pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Toate împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T)

P.O.T maxim = 20%

4.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T)

C.U.T maxim = 0,6

Sef proiect Arh .Elkan Gheorghe

Întocmit:

Arh. Daniela Maier

Arh Alin Morar