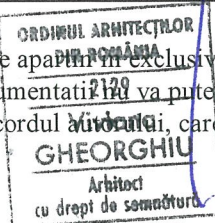
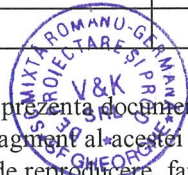
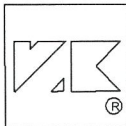


Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT SI SEDIU FIRMA"
Amplasament	Str. Fortyogo nr. 64, Municipiul Targu Secuiesc, Judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI TARGU SECUIESC
Initiatori PUZ	FOGARASI ISTVAN
Proiectant general	S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1605 / 2023
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Director S.C. " V&K®" S.R.L.-Romania	Dipl. arh. Vivianne Gheorghiu (urbanist atestat RUR, categoriile B,C,D,E)
--------------------------------------	--

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





COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI SI PROIECTANTI DE SPECIALITATE

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE :

dipl. arh. Vivianne Gheorghiu. (urbanist atestat RUR, categoriile B,C,D,E)

ARHITECTURA

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



INSTALATII

dipl.ing. Stefan Grama

DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Attila

iunie 2024



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

Foaie de capat

Borderou de piese scrise si desenate

Dispozitii generale - aferente PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CASA DE
LOCUIT SI SEDIU FIRMA" Targu Secuiesc

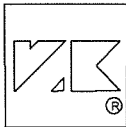
Fisa de regulament nr. 1

Extras din PUZ - Unitatea Teritoriala de Referinta nr. 1-"ZM"

Intocmit,
arh. Momița Racovita



aprilie 2023



DISPOZITII GENERALE
PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT SI SEDIU FIRMA" -
MUNICIPIUL TARGU SECUIESC
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 Targu Secuiesc.

Art.1.2. Prezentele reglementari definesc drepturile si obligatiile in domeniul urbanismului, arhitecturii, executarii constructiilor in sensul legislatiei specifice in domeniu (Legea nr. 50/1991-republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.3/1997, Legea nr. 453/2001- lege pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul), Ordonanta OG nr. 27/2008 si alte prevederi legale in vigoare.

Art.1.3. Construirea si amenajarile aferente trebuie sa se integreze in cadrul natural si antropic existent.

Autorizarea construirii poate fi refuzata daca nu sunt respectate prevederile art.1

Art.1. 4. Prezentele reglementari se utilizeaza avand la baza piesele scrise si plansele desenate componente ale acestei documentatii de urbanism.

Directia Urbanism de pe langa Primaria Municipiului Targu Secuiesc va trebui consultata in orice problema care necesita clarificari in ceea ce priveste realizarea constructiilor.

Art.1.5. Activitatea de construire in zona urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

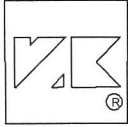
- construirea cu prioritate pe terenuri libere

- realizarea unor delimitari clare ale proprietatilor si stabilirea competentelor fiecarui proprietar pentru functionarea corecta in ansamblu a zonei

- realizarea echiparii tehnico-edilitare a zonei

Art.1.6. Aspecte compozitionale si functionale

- zona functionala mixta rezulata: locuinta individuala, sediu firma, servicii si functiuni compementare va trebui sa coexiste si sa functioneze fara a deranja zonele din jur.



In acest sens se impune ca, orice dezvoltare propusa prin noi constructii, sa se faca cu respectarea limitelor zonelor construibile (edificabile), a procentului si coeficientului de ocupare al terenului, ale pantelor acoperisurilor, materialelor de constructii specifice, etc.

- mentinerea spatiilor libere intre constructii si amenajarea unor zone verzi, care sa serveasca rolul de perdele verzi de protectie si de ambientare, de tip urban

- dezvoltarea numai a functiunilor preconizate la data intocmirii documentatiei de urbanism, ca functiuni ce pot sa coexiste intr-o vecinatate nederanjanta si in parametri optimi de protectia mediului (sol,aer,apa)

Art.1. 7. Recomandari privind organizarea circulatiei

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

- 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 in prezentele reglementari sunt explicitati in Legea nr.50/91, Hotararea Guvernului nr.525/96, Legea nr. 453/2001- lege pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, OG nr. 27/2008, 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 Targu Secuiesc, in conditiile prevazute de Legea 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare.

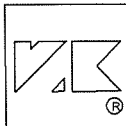
Schimbarea unor normative tehnice, aparitia unor normative tehnice noi, ca si aparitia altor acte normative pot conduce, dupa caz, la modificarea unor parti sau a intregii documentatii urbanistice. Construirea in unitatile teritoriale de referinta continute in prezentul "plan urbanistic zonal" este posibila numai in conformitate cu precizarile din prezentele "reglementari".

Primaria Municipiului Targu Secuiesc, prin Directia Urbanism va pune la dispozitia fiecarui investitor, care a obtinut "Certificat de urbanism", o copie din prezentele "reglementari" si plansa aferenta unitatii teritoriale 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

iunie 2024





FISA DE REGULAMENT NR. 1

Art.1. DENUMIREA ZONEI: ZONA FUNCTIONALA MIXTA: LOCUINTA INDIVIDUALA, SEDIU FIRMA, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPELMENTARE–UTR 1

Art.2. DELIMITAREA ZONEI: (vezi plansa A-02 Reglementari propuse, zonificare, circulatii):

- la nord-est – Strada Fortyogo
- la sud-vest – Pista Karting Fortyogo
- la nord-vest - zona locuinte si functiuni complementare
- la sud-est - zona locuinte si functiuni complementare

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista cladiri
- pe strazile adiacente zonei exista retea de apa rece, retea canalizare menajera, retea canalizare pluviala, linie electrica

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

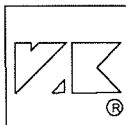
- lot de circa 2740 mp pe care se vor realiza constructii pentru locuinta individuala, sediu firma, servicii si functiuni complementare (dotari, prestari servicii, comert, alimentatie publica, etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general

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

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

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 propuse, zonificare, circulatii”, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati, zona de protectie a retelelor tehnico-edilitare si prevederile Codului Civil.
Fata de limitele laterale si posterioara, distanta intre limita de proprietate si cladire va fi de minimum jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 2m.
- alinierea cladirilor se va face paralel cu “linia de construire” pe o lungime de minimum 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 partial sau total



- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, copertine (mai adanci de 1,20m), etc. trebuie sa fie inscrise in "linia de construire"
- spatiul dintre edificabilul 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 evidentiata 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.). Exemplu: proprietarul X are un lot de 2 x 450,0 mp (parcelarea din PUZ prevede 2 loturi distincte de cca. 450,0mp), pe care doreste sa realizeze constructiile aferente unei singure cladiri. 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 cladirea pe care o va amplasa va putea fi cu o suprafata construita, respectiv desfasurata mai mare, corespunzatoare indicilor urbanistici aferenti lotului mai mare.
- edificabilul constructiilor proiectate, va respecta distantele de siguranta impuse de Normativul P118/99, prin corelarea gradului de rezistenta la foc a cladirilor existente, respectiv a cladirilor propuse, in asa fel incat nici unul dintre proprietarii parcelelor vecine sa nu fie dezavantajat de amplasarea noilor investitii. In cazul in care pe parcela vecina celei pe care se proiecteaza o cladire noua nu exista actualmente nici o constructie, distanta la care se va amplasa prima cladire, va asigura vecinatatii conditii de siguranta care asigura "capacitatea globala a constructiei sau a compartimentului de incendiu de a raspunde la actiunea unui incendiu standard, indiferent de destinatia sau functiunea acesteia". (pct 1.2.25. P118/99) .

Art.5.2.Suprafata parcelei

- Suprafata minima a unei parcele va fi de 300mp
- In cazul realizarii de extinderi a cladirilor existente, 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 cladirilor existente.

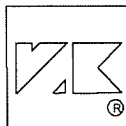
Art.5.3. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin inscrierea la nivelul incintei proprii in urmasorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 50 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 1,5

Art.5.4. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum S+P+1+M nivele deasupra solului
- nu se considera "nivel" :



- spatiile de tip "demisol", cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumătate din volumul total al acestui nivel (conform P118/99 cap. 1, art. 1.2, subpunct 1.2.23)
- inaltimea la streasina a acoperisului nu va depasi 8,0 m fata de cota naturala medie a terenului
- inaltimea la coama (atic in cazul invelitorii de tip terasa) a acoperisului cladirilor va fi de maximum 12,0 m fata de nivelul terenului natural (cota medie)
- cota +/-0.00 a cladirilor va fi cu cel putin 0,50m deasupra cotei axului strazii existente din care se accede parcela

Art.5.5. Tipuri de acoperis si invelitoarea constructiilor

Constructiile vor avea invelitoarea de tip sarpanta sau de tip terasa.

- materialul pentru acoperisul de tip sarpanta va fi tigla profilata sau solzi din ceramica sau beton, in culori naturale
- panta pentru acoperisul de tip sarpanta va fi cuprinsa intre 17° si 60°
- acoperisurile vor putea avea amplasate lucarne, dar acestea vor fi dispuse la cel putin 1,5 m de linia marginala a invelitorii. Inaltimea lucarnelor nu va depasi coama principala a acoperisului

Art.5.6. Categorii de materiale de constructii

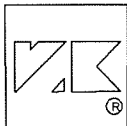
- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip "durabil": caramida, beton, beton armat, metal, precum si material lemnos in procent maxim de 30 %
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:
 - tencuieli praf piatra alba sau zugraveli albe (sau alte materiale de aspect similar si calitate superioara) sau alte culori deschise (tonuri de crem, bej, gri) 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 de culoare alba sau in tonuri de maro sau gri

Art. 5.7. Cladiri anexe

- cladirile anexe avand functiunile permise prin Regulament nu vor depasi 30% din suprafata construita a functiunii principale
- 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.

Art.5.8. Parcaje

- numarul minim de parcaje va fi de 2 locuri de parcare pe lot, in interiorul parcelei, iar in functie de destinatia constructiilor, numarul parcajelor putand fi mai mare, cu respectarea numarului minim conform H.G. 525/1996.



Art.5.9.Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre caile publice se va face cu imprejuriri care sa nu depaseasca o inaltime de 1,80 m de la cota terenului natural .
- materialele folosite la garduri spre caile de acces vor fi semitransparente, din:
 - lemn alcatuit din elemente verticale sau orizontale
 - metal alcatuit din elemente verticale sau orizontale
 - zidarie de caramida, beton armat sau piatra la soclu, in combinatie cu lemn sau metal
 - gard viu
- gardurile executate din zidarie de caramida, piatra sau beton, amplasate spre drumuri publice, realizate ca suprafete opace, de inaltime mai mare decat 0,6 m, vor avea o lungime maxima de 6,0 m.
- imaginea arhitecturala a imprejuririi va fi proiectata in armonie cu cea a cladirilor principale

5.10. Plantatii, zone verzi

- suprafata minima a spatiilor verzi va fi de 20%
- 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 inasa, incat inaltimea acestora sa fie egala cu maximum lungimea distantei pana la gardul vecinului, plus 1,4 m.
- in masura realizarii unor functiuni ce depasesc la nivel de zgomot indicatorii specifici unei zone de locuit, se va planta obligatoriu plantatie de protectie. Este obligatorie o analiza a poluarii potential posibile a altor functiuni decat cea de locuit, in cadrul documentatiilor specifice pentru obtinerea avizului sanitar si a acordului de mediu.

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
- cladirile noi vor fi proiectate cu consumuri reduse de energie care sa garanteze ca masurile de imbunatatire a performantei energetice a cladirilor sa nu se concentreze exclusiv pe anvelopa cladirii, ci sa includa toate elementele si sistemele tehnice relevante ale unei cladiri, cum ar fi elementele care participa la tehnicile pasive vizand reducerea necesarului de energie pentru incalzire sau racire si a consumului de energie pentru iluminat si pentru ventilare, etc., imbunatatind prin urmare confortul termic si vizual



- masurile vor asigura:
 - cerintele privind sistemele de ventilatie si racire
 - cerintele privind sistemele de iluminat
 - cerintele privind sistemele de automatizare
 - cerintele privind sistemele care genereaza energie termica sau electrica locala

- se vor asigura conditiile necesare pentru posibilitatea montarii de panouri fotovoltaice sau a altor sisteme alternative de microcogenerare a energiei

Intocmit ,

arh. Gheorghiu Vivianne
(urbanist atestat RUR, categoriile B,C,D,E,)

iunie 2024

