

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

**Denumirea proiectului:**

PUZ - PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

**Amplasament:**            Extravilan Sanpetru , DE290/1 , FN, jud. Brasov

Extras CF nr. 111215 – 12.500 mp si extras CF nr. 112465 – 5.000 mp;

**Beneficiar:**                      Coman Ciprian, sc Avantaj Condominium srl si altii

**Proiectant:**                      sc CODE PROIECT srl

**Nr. Proiect**                      41-11.11.2019

#### 1.1.1 BAZA LEGALA A PROIECTARII

- [LEGEA Nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare - versiune realizata in cadrul Directiei Generale Dezvoltare Teritoriala a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei;
- [Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General](#), indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999
- [Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal](#), indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- [Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism](#), indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- PUG Sanpetru;

#### 1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta lucrare trateaza conditiile de executare a unor constructii in numar de 31 cu destinatia de locuinte unifamiliale individuale, cuplate sau insiruite si contine reglementari si functiuni urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire, pe zona studiata initial cu PUZ "Construire locuinte " - cf Certificatului de Urbanism nr. 57/2018 , iar prin aduagarea in studiu al celor 5000mp cf extr. CF nr. 112465, zona studiata extinzandu-se la 17500mp.

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat partea de vest, in extravilan, a com. Sanpetru, pe DE290/1, in capatul str. Podului, peste canal. Terenul este intre si cu acces direct din drumul DE290/1 si DE366, propuse spre modernizare. Terenul apartine beneficiarilor documentatiei, Coman Ciprian si Avantaj Condominium srl (David Roza, David Neculae, David Ioan, David Gheorghe, David Natalia, Tirea Daniela-Vasilica, David Ovidiu-Alexandru, Boriceanu Gabriela, Zamfir Lenuta, cu antecontract de vanzare-cumparare catre Dinulescu Adrian si Dinulescu Ana-Maria).

Loturile studiate au o forma de paralelogram, avand proprietati particulare pe doua laturi, nord si sud, pe latura de est este limitrof drumului DE290/1, iar pe latura de vest este limitrof drumului DE366. Intre DE290/1 si loturile studiate se afla terenul pasune P288/29!

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1 REGIMUL JURIDIC**

Terenul este proprietatea privata a beneficiarului conform Extras CF nr. 111215 – 12.500 mp si extras CF nr. 112465 – 5.000 mp; al localitatii Sanpetru, in suprafata totala de 17500 mp cu functiunea de pasune extravilan. Terenul aflat in studiu este format din 2 parcele ce vor fi dezmembrate in vederea construirii unui ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE sau INSIRUITE cu regim maxim de inaltime P+E+M Accesul se face printr-un drum de exploatare DE290/1, situat in partea de est a loturilor. La capatul de vest al loturilor se afla drumul DE366.

### **3.2 ACCESIBILITATE, LIMITE SI VECINATATI**

Beneficiarul documentatiei doreste amenajarea zonei astfel incat sa creeze un cadru propice locuirii, cu pastrarea specifica a reliefului si oferirea unui grad maxim de confort, prin modificarea functiunii zonei.

Se propune realizarea a unui drum colector de la est la vest ce va lega cele doua drumuri de exploatare ce marginesc zona studiată, care sa asigure accesul la fiecare parcela, in conformitate cu legislatia in vigoare. Accesul se face printr-un drum de exploatare DE290/1- drum alipit intravilanului localitatii Sanpetru,, situat in partea de est a loturilor, sau la vest al loturilor prin intermediul drumului DE366. Ambele drumuri de exploatare se vor moderniza in conformitate cu documentatiile PUZ aprobate in zona.

Locurile de parcare se vor asigura in incinta fiecarei parcele.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, specifice functiunii si zonei, si respectand prevederile regulamentului local de urbanism aferent

P.U.G. Sanpetru.

Se propune realizarea unei ZONE PENTRU CONSTRUCTII LOCUINTE INDIVIDUALE, cu maxim P+E+M, cu regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), prin dezmembrarea zonei studiate in 31 parcele – locuinte sau locuinte si dotari, cu suprafete min 400 m<sup>2</sup>. La acestea se adauga, o parcela zona verde, o alta parcela zona edilitara si drumul de acces.

Terenul studiat este liber de constructii, deasemenea sunt si terenurile invecinate, mentionand ca la nordul ,cat si la sudul zonei studiate sunt realizatePUZ-uri

anterior aprobate cu functiunea de locuire , PUZ uri la care zona studiata se va racorda prin retelele edilitare propuse, drumurile , zonele de locuire etc!

Vecinatati:

- **la nord si la sud:** parcele proprietate privata cu categoria de folosinta pasune;
- **la vest:** canal desecare CCN 367 si drum exploatare DE 366
- **la est:** canal desecare CCN 287 si drum exploatare DE 290/1

**Bilanț teritorial existent pentru terenul studiat este:**

	<b>Suprafața</b>	<b>Procent</b>
Constructii	0,00 mp	0,00 %
Circulații auto si pietonale	0,00 mp	0,00 %
Teren arabil	17500,00 mp	100,00 %
<b>Teren studiat</b>	<b>17500 mp</b>	<b>100,00 %</b>

## 3.2 ANALIZA GEOTEHNICA

### 3.2.1 CONDITII NATURALE

#### ● DATE GEOLOGICE SI GEOMORFICE

Din punctul de vedere la care ne referim amplasamentul obiectivului studiat se incadreaza in partea de sud est a unitatii morfostructurale cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului.

Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice Depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin pana la sfarsitul pliocenului cand prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiul apelor in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni constituite predominant din conglomerate, bolovanisuri, pietrisuri, marme, argile, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular, incrucisat.

In cuaternar si post cuaternar apele de siroire, torentii si organismele fluviatile nou formate au transportat din versantii nordici ai Muntilor Brasovului importante cantitati de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri si argile) cladind in aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rezultat un relief cu aspect de campie usor inclinata de la sud catre nord si vest catre est de unde si denumirea de Campia Barsei atribuita zonei de unii geografi.

Cercetarile geologice, geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi sau formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal, turba, etc.).

#### ● DATE HIDROLOGICE

Zona studiata este incadrata de cursul de apa laest si vest al canalelor de desecare adiacente celor doua drumuri de exploatare!

Nivelul hidrostatic al panzei freatice s-a interceptat la cota de -2,40m. In conditiile de mai sus recomandam ca subsolurile care se vor proiecta aici sa nu se ingroape in pamant mai mult de 1,20 – 1,30m si pentru prevenirea orcarui neajuns sa se prevada hidroizolatii verticale si orizontale.

#### ● ADANCIMEA DE INGHET

Conform STAS 6054/77, adancimea maxima de inghet, raportata la cota terenului amenajat, de care se va tine seama la proiectarea lucrarilor de fundatii este de 1,00m.

## ● ZONAREA SEISMICA

Conform normativului P100/92 privind proiectarea antiseismica a constructiilor, amplasamentul studiat apartine zonei "D", iar intensitatea seismica este  $I=7$ . Aceasta zona este caracterizata prin coeficientii  $K_s=0,16$  si perioada de colt  $T_c=1,0\text{sec}$ .

### 3.2.2 CONDITII DE FUNDARE

Pentru stabilirea acestor conditii s-a intocmit un studiu geotehnic din care rezulta ca amplasamentul este corespunzator din punct de vedere geotehnic scopului propus numai in conditiile in care se va tine seama de urmatoarele date:

- adancimea minima de fundare va fi de  $-1,20\text{ m}$  de la cota terenului natural.
- presiunea conventionala ce poate fi luata in calcul va fi:  $P_{\text{conv}} = 280\text{ KPa}$  (conform STAS 3300/2-85) in cazul fundarii pe stratul de argila prafoasa slab nisipoasa de culoare cafenie, aceasta presiune conventionala corespunde pentru o fundatie avand latimea talpii  $B=1,0\text{m}$  si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat  $D_f=2,0\text{m}$ . Pentru alte latimi ale talpii de fundare si alte adancimi de fundare presiunea conventionala se va recalcula conform relatiei prezentate in studiul geotehnic.

Conform normativului Ts pentru sapaturi, terenul va fi incadrat la categoria "teren mijlociu".

Stratificare :

Coperta constituita din sol vegetal, cu grosime variabila intre  $0,3$  si  $0,8\text{ m}$ ;

Orizont constituit din pietris cu elemente de bolovaniş in masa de nisip, cu o granulozitate cuprinsa intre  $0-70\text{ mm}$  ( $70\%$  din volumul acestuia) si intre  $70-110\text{ mm}$  (restul de  $30\%$ ), cu o grosime de circa  $10\text{ m}$ ;

Strat de argilă gălbuie, cu grosime de aproximativ  $1\text{ m}$ ;

Orizont de pietris si bolovaniş cu lentile argiloase nisipoase cu o grosime de circa  $24\text{ m}$  si dimensiuni ale particulelor intre  $0-120\text{ mm}$ .

### 3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona studiata este libera de constructii, insa terenurile invecinate sunt spre est, nord si sud curti constructii construite mai multe cladiri cu destinatia de locuinte, cu un regim de inaltime P – P+1+M, cf PUZ-uri anterior aprobate sau la est cf PUG Sanpetru!.

### 3.4 CAI DE CIRCULATIE

Pe terenul studiat se vor realiza undrum cu profilul stradal de  $10,00\text{ m}$ , din care carosabilul va avea doua benzi a  $3,50\text{ m}$ , iar cele 2 trotuare cate  $1,5\text{ m}$ , cu acces pe la cele doua drumuri de exploatare :- DE290/1 si DE366.

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim  $4,00\text{ m}$  latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accesul la parcele se asigura din drumul nou proiectat in incinta zonei de proprietate printr-o bordura tesita, pastrand continuitatea trotuarului;

Se vor asigura doua locuri de parcare pentru fiecare locuinta/unitate locativa.

Pentru modernizarea drumurilor DE290/1 si DE366 se are in vedere dezmembrarea si donarea catre Primarie a suprafetelor afarente extinderii drumului.

### 3.5 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

#### ● CADRUL NATURAL

Terenul este plat si nu necesita o sistematizare verticala in jurul viitoarelor constructii.

Are ca vecinatati:

- la est DE 290/1-canal desecare, intravilan com. Sanpetru
- la sud proprietati private PUZ cart PRIMAVERII – constructii existente
- la vest DE366 -canal desecare;
- la nord, proprietati private fond partial construit PUZ – constructii in curs de executare;

#### ● RESURSE NATURALE ALE SOLULUI SI SUBSOLULUI

Zona este inclusa in extravilanul lociltaii – la limita intravilanul localitatii , fiind amplasata inspre municipiul Brasov, zona cu potential edificabil , dar nu reprezinta potential din punct de vedere al resurselor subterane, nefiind prezente exploatari ale subsolului.

#### ● RISCURI NATURALE

Zona nu prezinta riscuri naturale (inundatii, cutremure, alunecari de teren). Riscurile antropice sunt minime datorita lipsei unor unitati industriale poluante in zona.

#### ● INDUSTRIE

Nu sunt emisii poluante industriale in zona studiată.

#### ● MONUMENTE ALE NATURII

In zona nu sunt monumente ale naturii.

## **4. REGLEMENTARI**

### 4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE

In zona studiată se propune amplasarea unor constructii cu destinatia de locuinte individuale,cuplate sau insiruite sau a unor locuinte cu dotari P+1E+M, pe 31 de loturi , iar adiacent acestei functiuni predominante de locuire se vor mai amplasa o zona verde , loisir si relaxare cat si o zona edilitara

### 4.3 ASPECTUL ARHITECTURAL

Se vor folosi materiale de calitate care se vor incadra in specificul zonei. - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- sunt admise invelitorile tip terasa si sarpantele;

- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materi- alele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

#### 4.4 REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

- pentru zona de locuinte- Zl cat si locuinte si dotari Zld  
Regimul de inaltime propus este de maxim P+1E+M. hmax coama =10m  
Regimul minim de inaltime propus este P+pod hmincoama =6m

- pentru zona verde ZV si zona edilitara ZE  
Regimul de inaltime propus este de max (S)+P+M , hmax coama =7.00m  
Regimul de inaltime min – P , hmaxcoama = 5.00

#### 4.5 REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Constructiile se vor amplasa conform plansei U-03- Reglementari urbanistice mobile ; Fata de drumurile nou- create , locuintele vor fi aliniate la 10 m de axul drumului propus, in zona centrala la min 12,00m fata de axul drumului propus, iar fata de drumurile de exploatare propuse spre modernizare DE366, respective DE 290/1 la min10m din axul drumului;

Distanta fata de vecinatati: se va respecta minimum h/2 dar nu mai putin de 3,50m fata de o limita laterala si distanta minima de 5,00 m fata de limita de proprietate posterioara;

#### 4.6 SPATII VERZI

Se vor pastra elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita.

#### 4.7 CAI DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se va face din DE 366 ! Imbracamintea drumului de acces va fi din asfalt. Parcajele se vor realiza in incintele propuse. Accesul auto la parcele se va face direct din DE 366, prin intermediul strazii propuse cf PUZ, strada cedata domeniului public cu profilul stradal de 10m, cu carosabil 2 benzi de 3,5 m, si cate 2 trotuare de 1,50m – cu o supralargire in zona centrala – parcaje ce vor apartine domeniului public. De asemenea in partea estica , se propune modernizarea DE290/1 astfel- carosabil 2 benzi de 3,5m si cate 2 trotuare de 1,5m rezultand un profil stradal de 10m !

##### **Sistematizarea verticala:**

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- sa sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

##### **Accesele carosabile și pietonale**

Se propune modernizarea drumului exploatare DE 366 situat pe latura de vest si a

drum exploatare DE 290/1 situat pe latura de est.

Locurile de parcare necesare se vor prevedea în interiorul proprietăților ; minim doua locuri de parcare pentru fiecare locuinta.

### **Modernizarea circulatiei**

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu centrul orasului Brasov cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe
- Rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonale reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

### **Parcaje**

Se vor asigura cate doua locuri de parcare/ locuinta, iar in zacam locuintelor si dotari – cate 2 locuri parcare locuinta si suplimentar inca unul la fiecare 80mp utili /dotare.

## 4.8 ECHIPAREA EDILITARA

- ALIMENTAREA CU APA
- **Alimentarea cu apa** a imobilelor, se va face prin extindere cu o conducta noua, din conducta de alimentare cu apa potabila, din FD  $\Phi$  150 mm, existenta pe DE 290/1, conform avizelor de principiu favorabile nr. 583 din 20.03.2019 si nr. 1326 din 27.05.2019, emise de Compania Apa Brasov SA. Se propune extinderea retelei de distributie existenta pe DE 290/1, pe o lungime de 540 m de la conducta de apa PEHD De 110 mm existenta in zona Primaverii III. Pe strazile nou proiectate se va realiza o retea de distributie apa potabila din conducta PEHD De 110 mm, L = 500 m, la care se vor realiza 31 de bransamente din conducte PEHD De 32 mm, L = 10 ÷ 15 m.
- 
- 
- **Necesar de apă :**
- Necesarul calculat conform SR 1343-1 / 2006 pentru intregul ansamblu de locuinte colective, respectiv 200 persoane si  $q_s = 170$  l/om/zi este :
  - $Q_{zi\ med.} = 34,0$  mc/zi ;  $Q_{zi\ max.} = 40,0$  mc/zi ;  $Q_{orar\ max.} = 1,7$  mc/h.
- 
- **Apă pentru combaterea incendiilor**
- Pe noua conducta de distributie a apei de incendiu, din PEHD De 110 mm PN 10, pe care se vor monta hidranti exteriori supraterani DN 80, furnizand un debit de 10 l/s.
- Debitul de calcul a instalatiei de combatere a incendiilor cu hidranti exteriori: - 10 l/s
- Numarul de incendii simultane exterioare - 1

- Timpul de functionare teoretic a instalatiei de stingere incendii cu hidrant exterior - 3h
- Diametrul de racord a hidrantului exterior - DN 80
- Diametrul conductelor de alimentare a hidrantului exterior - DN 100

- **Evacuarea apelor uzate menajere:**

- Apele uzate menajere de la imobilele propuse a se realiza, vor fi colectate si descarcate prin extindere cu o conducta noua, in rețeaua de canalizare PVC -KG Dn 315 mm, existenta pe DE 290/1, conform avizelor de principiu favorabile nr. 583 din 20.03.2019 si nr. 1326 din 27.05.2019, emise de Compania Apa Brasov SA. Se propune extinderea rețelei de canalizare existente pe DE 290/1, pe o lungime de 100 m. Pe strazile nou proiectate se va realiza o retea de colectare ape uzate menajere din conducta PVC-KG De 250 mm, L = 500 m, la care se vor realiza 31 de racorduri din conducte PVC-KG De 110 mm, L = 10 ÷ 15 m.

- Debitele de ape uzate menajere evacuate, calculate conform STAS 1478/90 vor fi :

- $Q_{zi\ med.\ uz.} = 34,0\ mc/zi$  ;  $Q_{zi\ max\ uz.} = 40,0\ mc/zi$  ;  $Q_{orar\ max\ uz.} = 1,7\ mc/h.$

- **Evacuarea apelor pluviale:**

- Evacuarea apelor pluviale de pe acoperisurile locuintelor (considerate conventional curate), se va face prin intermediul jgheburilor si burlanelor, la nivelul solului, pentru infiltrarea in zona verde. Apele meteorice de pe suprafetele carosabile, vor fi colectate prin rigole stradale epurate prin separatoare de nisip si hidrocarburi petroliere si descarcate canalele de desecare limitrofe acestora.

- Debitul apelor meteorice, calculat conform STAS 1846-2 / 2007 pentru zona de circulatii auto parcaje si platforme, pentru o frecventa a ploii de calcul de 1/1, o intensitate de 140 l/s/ha corespunzand zonei 19 pentru Brasov (conform STAS 9470 / 73) si o durata a ploii de 5 minute, este  $Q_{PLtotal} = 76,23\ l/s.$

- **Instalatie de tratare:** nu este cazul.

- **Instalatie de inmagazinare :** nu sunt amenajate.

**Deșeurile menajere:** • In etapa de execuție a obiectivelor se identifică următoarele categorii de deșeuri generate in zona de lucru:

- deșeuri menajere (de la personalul angajat);
- reziduuri industriale (beton, metalice – armaturi);
- reziduuri curente (hartii, ambalaje, plastic, sticlă).

Deșeurile curente cat și cele specifice vor fi precollectate și depozitate pe platforme special amenjate. Deșeurile vor fi depozitate pe sorturi (tipuri) și vor fi predate periodic agenților economici autorizati pentru acest gen de activitate (colectare și prelucrare).

Precolectarea primară a deșeurilor se va realiza in recipiente etanși de dimensiuni mici, amplasați in zonele de productie. Precolectarea secundară se va realiza in pubele acoperite amplasate pe platforme betonate și ingradite.

Deșeurile rezultate vor fi colectate de către firme autorizate in domeniu.

- Deșeuri rezultate din faza de exploatare a obiectivului:

- Vor fi depozitate in europubele pe platforme special amenajate in incinta studiata. Spatiile amenajate vor fi ventilate corespunzator, prevazute cu sursa de apa si sifon de pardoseala racordat la sistemul de canalizare ape uzate menajere.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face conform cu studiul de solutie avizat CTE prin bransament subteran la reseaua existenta in zona (LEA 20kV),cu punct de transformare amplasat in zona de utilitati , de unde se va distribui cu LEA 0,4 KV conform cu Proiectul de specialitate. S au prevazut urmatoarele lucrari – in varianta 1 – LEA 20kV – PT-LEA 0,4kV !

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

In zona studiata nu exista retea de distributie a gazelor naturale.

- INSTALATII TERMICE

Incalzirea cladirii proiectate, cat si a apei menajere se va realiza in sistem centralizat propriu, prin intermediul centralelor termice ce vor functiona cu combustibil solid sau centrale electrice!

- RESTRICTII DE CONSTRUIRE

Pentru prevenirea, reducerea și minimizarea efectelor nocive semnificative asupra factorilor de mediu se vor efectua următoarele lucrări directe:

- Se interzice amplasarea de constructii în zona de protectie a canalelor de desecare CCN 367 si CCN 268 aflate în administrarea ANIF. Zona de protectie este 2,0 m.

## 5. BILANT TERITORIAL

		FUNCTIUNI	SUPRAFATA mp	% S	SUPRAFATA mp	% S	indici urbanistici; regim inaltime,obs
		TEREN ARABIL	17500mp	100%	0mp	0%	
ZL	53.99% 9377.40mp subzona locuinte individuale	curti constructii	0.00mp	0.00%	8017.40mp	45.82%	
		constructii circulatii de incinta si parcaje spatii verzi			2405.22mp 30% 1603.48mp 20% 4008.70mp 50%		POT = 30%, CUT = 0.9 regim de inaltime P+1E+M hmaxcoama=10.00m, h max streasina = 3.00m, regim de inaltime min P+pod, hmaxcoama=6.00m, h max streasina = 4.00m
		circulatii propuse a fi cedate domeniului public strazi l=2x3.5m trotuare l=2x1.5m	0.00mp	0.00%	1360mp 952mp 408mp	7.77%	
		curti constructii	0.00mp	0.00%	5206.8mp	29.75%	
ZLD	38.98% 6821.8mp subzona locuinte individuale si dotari	constructii circulatii de incinta si parcaje spatii verzi			2082.72mp 40% 1041.36mp 20% 2082.72mp 40%		POT = 30%, CUT = 1.2 regim de inaltime P+1E+M hmaxcoama=10.00m, h max streasina = 3.00m, regim de inaltime min P+pod, hmaxcoama=6.00m, h max streasina = 4.00m
		circulatii propuse a fi cedate domeniului public strazi l=2x3.5m trotuare l=2x1.5m sp verzi alini l=2x2.5m parcaje/accesuri	0.00mp	0.00%	1615mp 1029.3mp 342.5mp 87.58mp 155.62mp	9.23%	
		curti constructii	0.00mp	0.00%	808.3mp	4.62%	
		constructii circulatii de incinta si parcaje spatii verzi			80.83mp 10% 242.5mp 30% 484.97mp 60%		POT = 10%, CUT = 0.2 regim de inaltime max(S)+P+M hmaxcoama=7.00m, h max streasina = 5.00m, regim de inaltime min P,hmaxcoama=5.00m, h max streasina = 3.00m
ZV	6.74% 1180.2mp subzona verde	curti constructii	0.00mp	0.00%	120.6mp	0.69%	
		constructii circulatii de incinta si parcaje spatii verzi			48.24mp 40% 36.18mp 30% 36.18mp 30%		POT = 40%, CUT = 0.6 regim de inaltime max(S)+P+M hmaxcoama=7.00m, h max streasina = 5.00m, regim de inaltime min P,hmaxcoama=5.00m, h max streasina = 3.00m
		circulatii propuse a fi cedate domeniului public strazi l=2x3.5m trotuare l=2x1.5m	0.00mp	0.00%	0.00mp 0.00mp 0.00mp	0.00%	
		curti constructii	0.00mp	0.00%	0.00mp	0.00%	
ZE	0.69% 120.6mp subzona editarii	curti constructii	0.00mp	0.00%	0.00mp	0.00%	
		constructii circulatii de incinta si parcaje spatii verzi			0.00mp 0.00mp 0.00mp		
		circulatii propuse a fi cedate domeniului public strazi l=2x3.5m trotuare l=2x1.5m	0.00mp	0.00%	0.00mp 0.00mp 0.00mp		
		curti constructii	0.00mp	0.00%	0.00mp	0.00%	
TOTAL			17500.00mp	100%	17500.00mp	100%	

		Funcțiuni	Suprafata mp	%	Suprafata, mp	%	Indici urbanistici Regim de inaltime
		teren arabil	17500 mp	100	0	0	
ZL subzona locuinte individuale	9377,40 mp	curti constructii	0,00	0,00	8017,40	45,82	POT =30 % CUT = 0,9 P+E+M
		constructii			2405,22	30	
	53,59 %	circulatii de incinta			1603,48	20	
		spatii verzi			4008,70	50	
		circulatii propuse cedate dom. public	0,00	0,00	1360	7,77	
		strazi l=2x3,5 m			952		
		trotuare l=2x1,5 m			406		
ZLD subzona locuinte individuale si dotari	6550,8 mp	curti constructii	0,00	0,00	5206,8	29,75	POT = 40 % CUT=1,2 P+E+M
		constructii			2082,72	40	
		circulatii de incinta spatii verzi			1041,36 2082,72	20 40	
	37,43 %	circulatii propuse cedate dom.public	0,00	0,00	1344	7,68	
		strazi l=2x3,5 m			790,8		
		trotuare l=2x1,5 m			310,0		
		sp.verzi l=2x2,5 m parcaje/accesuri			87,58 155,62		
ZV subzona verde	906,5 mp	curti constructii	0,00	0,00	808,3	4,62	POT = 10 % CUT = 0,2 (S)+P+M
		constructii			80,83	10	
		circulatii de incinta spatii verzi			242,5 484,97	30 60	
	5,18 %	circulatii propuse cedate dom.public	0,00	0,00	98,4	0,56	
		strazi l=2x3,5 m			66,15		
		trotuare l=2 x 1,5 m			32,25		
ZE subzona edilitare	120,6 mp	curti constructii	0,00	0,00	120,6	0,69	POT=40% CUT=0,8 (S)+P+M
		constructii			48,24	40	
		circulatii de incinta spatii verzi			36,18 36,18	30 30	
		0,69 %	circulatii propuse cedate dom. public	0,00	0,00	0,00	
	strazi l=2x3,5 m trotuare l=2 x 1,5 m				0,00 0,00		
	proprietate privata propusa a fi cedata domeniului public	545,0 mp	circulatii propuse cedate dom. public	0,00	0,00	545,0	
3,11 %		strazi l=2x3,5 m trotuare l=2 x 1,5 m			0,00 0,00		
TOTAL			17500,00	100	17500,00	100	

Funcțiuni admise ZL si ZLD:

- locuințe individuale cu maxim S+P+E(M) niveluri cu regim de construire

continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

- garaje și anexe gospodărești, inclusiv pentru creșterea animalelor pentru subzistență, cu respectarea ORDINULUI Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Funcțiuni admise conditionat (conf. Legii 50/1991, anexa 1, alin. 2.5.6., cu completările ulterioare - Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate):

- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite înglobarea locuințelor și comerțului/serviciilor în același volum - locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire: birouri, mic comerț, loisir și activități economice și liberale la domiciliu, care nu impun servituti în utilizarea zonei de locuit.

Funcțiuni interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața construită de 200 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- 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;
- unități de cazare turistică, de educație și de sănătate;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- 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;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinarii), vulcanizări și spalatorii auto;
- spalatorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele

vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

#### Funcțiuni admise ZV

În subzona verde sunt admise următoarele :

- spații plantate;
  - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
  - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
  - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, loisir;
  - grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
  - parcaje (dale înierbate pentru conservarea specificului subzonei) - doar pentru personalul de întreținere (nu mai mult de 5 locuri).
  - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- NU se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial;

- Funcțiuni interzise - în zona studiată nu se vor admite funcțiuni agro-industriale sau alte funcțiuni incompatibile, a lucrărilor publice generatoare de riscuri tehnologice sau ce pot perturba funcțiunea principală propusă de locuire -! Nu se admit 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;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinarii), vulcanizări și spalatorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);

## 6. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- circulații și echiparea edilitară;
- tipul de proprietate al terenurilor;
- stabilirea corectă a zonificărilor;
- corelarea și racordarea cu PUZ-urile din zonă.

Având la bază reglementările din prezentul PUZ se pot emite Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire pentru această zonă și se pot comanda studii de fezabilitate pentru echiparea edilitară!

INTOCMIT  
arh. Ababei Denis

