

MEMORIU GENERAL - PUZ

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA MIXTA – LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES, COMUNA SANPETRU, STR. DRUMUL CU PLOPI, EXTRAVILAN

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE PUZ-ZONA MIXTA- LOCUINTE INDIVIDUALE, DOTARI
COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE
ACCES**

Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov**

Beneficiar: **TRANSCOMTERRA S.R.L. pentru MARICA GABRIEL**

Numar proiect: **19/2020**

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Solicitari ale temei de proiectare:

Prin prezenta documentatie, initiatorii PUZ, doresc dezvoltarea unui ansamblu residential ce va cuprinde locuinte in regim de construire individual si/sau cuplat, locuinte colective mici si dotari aferente, in regim de construire izolat si/sau cuplat-cu regim de inaltime pana la maxim P+1+M/R in zona locuintelor individuale si maxim P+3+M/R in zona mixta (locuinte si dotari), ansamblu caruia sa se alature si functiuni complementare comerciale, de recreere, cladiri de sedii firme si birouri, servicii (bancare, medicale, de invatamant, etc), functiuni care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului, mai ales ca zona se dezvolta in acest sens, fiind deja construite locuinte colective in imediata vecinatate (cu regim de inaltime P+3+M), dar si locuire in regim de construire izolat, cuplat si/sau insiruit.

Scopul documentatiei de fata este:

**-INSERTIA IN TESUT URBAN A UNEI ZONE MIXTE CU LOCUIRE INDIVIDUALA, COLECTIVA SI
DOTARI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, SERVICII, SEDII DE FIRMA**

-REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE MODERNE

**-CEDAREA DE TEREN PENTRU REALIZAREA UNEI ZONE VERZI PUBLICE SI PENTRU
AMENAJAREA CIRCULATIILOR CAROSABILE SI PIETONALE MAJORE**

**-REALIZAREA UNUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI A UNEI ZONIFICARI, CU REGULI
SPECIFICE ZONELOR PROPUSE**

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări urbanistice integrate care să orienteze dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a zonei și pregătirea procesului de investiții.

Lucrarea va stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- Stabilirea imaginii spațial – configurative a zonei, în interiorul ei și în relație cu vecinătățile ;
- Valorificarea potențialului maxim al zonei;
- Stabilirea funcțiunilor potențiale și refuncționalizarea zonei pentru teritoriul avut în vedere în ansamblul lui;
- Crearea unui reper în ceea ce privește locuirea și dotările mixte;
- Crearea de dotări complementare necesare la nivel de ansamblu rezidențial
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, R_{mh} (regim maxim de înălțime) – condiții care să asigure investiții rentabile în zonă
- Integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei și a terenului care a generat PUZ;
- Evaluarea necesarului de utilități, capacitate și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servituțile impuse de aceste trasee.

Terenul ce a generat PUZ, au o suprafața de 38233.00mp, delimitat după cum urmează :

- La Nord– proprietati private
- La Sud– proprietati private
- La Vest –domeniu public, raul Timisul Sec
- La Est – drumul cu Plopi, domeniu public

Consecințe economico sociale:

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor funcționale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuințe cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Crearea unui cartier, cu toate dotările necesare, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, localitatea Sanpetru fiind în continua dezvoltare
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-zona Tractorul Coresi din mun. Brașov
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației aflate în proximitatea Brașovului
- Dezvoltarea zonelor de recreere și comunitare (zone verzi amenajate, locuri de joacă)
- Acces ușor la mijloace de transport în comun

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către beneficiari (investitori privați), în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutieră, construirea clădirilor, amenajarea și întreținerea spațiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale și carosabile private.

Costurile privind amenajarea și întreținerea drumurilor, iluminatul stradal, pe terenul ce se va ceda către U.A.T. Sanpetru de investitor, vor reveni Primăriei Sanpetru.

Necesitatea realizarii unui ansamblu rezidential reper, cu dotarile complementare aferente la indemana:

Localitatea Sanpetru este poziționată în imediata proximitate a municipiului Brașov, oraș în centrul țării, la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atât orașul Brașov cât și zona metropolitană, din care face parte și comuna Sanpetru, reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cât și pentru cei din țară.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor locuitori și/sau investitori, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces facil către centrul Brașovului, către centura ocolitoare și către ieșirea spre București.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul că zona Brașovului și implicit comuna Sanpetru, va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

-certificatul de urbanism nr. 507 din 22.10.2020

-regulamentul PUG al comunei Sanpetru

-lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul de față (studiul geotehnic, ridicarea topografică)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Pe terenurile studiate, din extravilanul localității, nu s-au înaintat investiții.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Perimetrul studiat se află cu front la strada Drumul cu Plopi, în proximitatea străzii 13 Decembrie a ocolitoarei Brașov.

La Sudul zonei analizate, se află un ansamblu rezidențial de locuințe unifamiliale, iar în partea de Nord, sunt dezvoltări urbanistice, atât pentru locuirea colectivă cât și pentru cea unifamilială.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are vedere atât spre munții Piatra Craiului cât și spre Tampa, iar în zona de vest se regăsește cursul paraului Timis.

Cadru natural.

Zona propusă de studiu, prin PUZ, are o formă neregulată cu o suprafață totală de 38233.00 mp.

Riscuri naturale.

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Conform studiului geotehnic anexat documentației, terenul nu prezintă probleme.

Monumente ale naturii.

În zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

Principalul front la stradă, cu o lungime de aproximativ 93.00 metri este asigurat de strada Drumul cu Plopi, care comunică cu drumurile de exploatare și cu principalele artere de circulație ce duc către centrul Brașovului, al Sanpetrului, dar și către rutele naționale.

Terenul studiat este deservit deci, de drumuri publice majore.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona propusa pentru studiu, are o suprafata de 38233.00mp, suprafata ce a si initiat documentatia de fata, avand la baza certificatul de urbanism eliberat de catre Primaria Sanpetru.

Ca vecinatati, străzile aferente lor fac parte din domeniul public, administrate de Primăria Sanpetru.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea de locuire unifamiliala si colectiva, fara a fi identificate constructii cu functiuni complementare, servicii, comert, turism, recreere, alimentatie publica...

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.

Vecinatati:

- in partea de vest, paraul Timisul sec
- in partea de nord se invecineaza cu terenuri private nereglementate urbanistic
- in partea de Sud, zona de locuire unifamiliala si terenuri private reglementate urbanistic
- in partea de est, zona studiata este marginita de drumul public Drumul cu Plopi

DIFUNCTIONALITATI:

- zona studiata, este in mare parte nestructurata, fiind partial o fosta unitate agricola
- terenul care a generat PUZ-ul este partial liber de constructii, fiind ocupa de vegetatie spontana
- lipsa zonelor verzi publice
- lipsa zonelor verzi amenajate
- lipsa centrelor educationale pentru viitoarele cartiere de locuinte

PUNCTE TARI:

- trama stradala cuprinde artere de circulatie ce fac parte din trama majora a localitatii Sanpetru si a orasului Brasov (str. Drumul cu Plopi, ocolitoarea Brasov)
- vecinatatea cu zone de locuinte mici si medii si cu zone comerciale si servicii ce apartin municipiului Brasov.

In urma analizei situatiei existente, s-a constatat faptul ca nu exista riscuri stradale si industriale.

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

INDICATORI CONFORM PUG Sanpetru

Zona studiata apare ca teren extravilan, fara reglementari urbanistice.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata exista retele de apa, viitoare retele de canalizare, retele electrice si retele de gaze naturale, la care viitoarele obiective se vor putea racorda.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul P.U.Z. fiind, teren liber de construcții, destructurat.

- Terenul liber de construcții, este neîntreținut și este prezentă doar vegetația spontană;
- Nu sunt probleme de mediu, neexistand surse de poluare

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea

documentatiei PUZ, aprobat cu HCL nr 321/2011, investitia va fi facuta public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Brasov si pe amplasament.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII AE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor construite în ultimii ani în zonă. Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiilor complementare, au generat și pun în continuare problema asigurării unor accese carosabile și pietonale corespunzătoare. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotarilor complementare și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.

Scopul documentatiei de fata este realizarea unei zone mixte si a unor zone cu functiunea de locuinte individuale si dotari complementare, cu toate facilitatile in proximitate printr-un proiect de urbanizare controlat si integrat in coeficientii urbanistici ai zonei si nu in ultimul rand, realizarea unor constructii cu valoare ambientala.

Terenul in suprafata de 38233.00mp, va fi impartit in 51 de parcele (25 de parcele pentru locuinte individuale si dotari complementare si 26 de loturi pentru zona mixta-locuire colectiva si functiuni complementare), cu suprafete cuprinse intre 250.00mp si 1065.00mp, pe care se vor construi cladiri de locuinte individuale, colective si/sau dotari complementare, in regim de construire izolat si/sau cuplat.

ZLC – zona de locuinte individuale si dotari complementare, avand regim maxim de inaltime P + 1 + M

UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte in regim de construire izolat, cuplat si/sau insiruit, garaje si anexe

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG525/1996:

Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul locuintelor :

-comert alimentar si nealimentar;, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere neageratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;

-after-school;

-cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;

-loc de joaca acoperit;

-Saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;

-Servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii încălțăminte.

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

-activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

UTILIZARI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.

-Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

-Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;

-Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

ZM- zona mixta (locuinte colective mici, dotari complementare, sedii de firma, servicii, comert)

UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+3+M/R (M=mansarda; R=etaj retras cu proprietatile mansardei in ceea ce priveste suprafata ocupata – 60% din suprafata construita)
- minimarket-uri/ supermarket-uri in constructii specializate
- birouri, sedii de firme
- structuri turistice
- apartamente in regim hotelier
- functiuni de tip comert
- invatamant
- sanatare
- entertainment, sport, agrement
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane etajate
- garaje subterane în subsolul sau demisolul acestora
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale
- servicii comerciale: comert (la nivelurile inferioare ale cladirilor), restaurante, baruri, cafenele, cofetarii
- dotari pentru sport si turism, agentii de turism, sport si recreere in spatii acoperite si descoperite
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate, scuaruri, gradini de cartier, parcuri
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ (gradinite, crese, centre educationale pentru copiii angajatilor complexului multifunctional, sisteme after-school, etc), cu respectarea normativului de proiectare specific (POT, CUT, alinieri, retrageri, inaltime)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor
- activitati curente ce se vor mentine pana la desfiintarea cladirilor
- spatii tehnice rezervate pentru: furnizare de energie (statie de distributie energie electrica, posturi trafo), statie de apa+zona de protectie (statia de tratare si pompare, camere de vane, rezervoare de apa, puturi de apa, posturi trafo etc) și alte instalații edilitare de interes local .
- depozitare in constructii de dimensiuni medii si mici
- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc)

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Se admit urmatoarele servicii, cu conditia respectarii HG 525/96, in proiectarea lor:

- cresa, gradinita in regim privat si/sau de stat.
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;
- servicii medicale (cabinet medicale, microclinici, dispensare);
- azil de batrani, centru de asistenta pentru varstnici;

CONDITIILE DIN ANEXA 2 A HG 525/96 SUNT:

2.2.2. Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regula asfaltata;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafața minima de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafața minima de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

2.2.3. Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES

- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultatie.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%

-Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300.00mp ACD, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

Atat în cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuințe, cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

-să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

-activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

UTILIZARI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

-Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

-Sunt interzise funcțiunile industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;

-Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul în studiu nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, aflându-se în extravilanul comunei Sanpetru.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuințe individuale, colective, cu dotări complementare, sedii firme, servicii, comerț, cu obligativitatea rezervării de suprafețe suficiente de spații plantate (minim 30% pentru locuirea unifamilială și a dotărilor complementare, minim 20% pentru locuirea colectivă, min. 5% zone verzi de utilitate publică și respectarea anexei 6 din HG 525/96 pentru alte funcțiuni).

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un copac.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a. Circulație carosabilă

Se vor crea accesuri carosabile, către obiectivele propuse pe terenurile studiate, din strada Drumul cu Plopi.

Actualele accesuri auto în zona studiată sunt:

- accesuri din str. Drumul cu Plopi

SOLUȚII PROIECTATE

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de cele relevate prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în

incintă, de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a întregii zone, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea acestora ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare. Parcările ce se vor realiza în interiorul zonelor rezidențiale vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții cu relație de stanga și de dreapta.

PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profilele tip existente, autorizate și parțial realizate, sunt următoarele:

Profil transversal strada Drumul cu Plopi, de tip 1-1, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- trotuare cu lățime minima de 1.50 m pe fiecare parte
- lățime totală amenajată: 10.00 m

Profilele tip proiectate sunt următoarele:

Profil transversal tip 2 -2

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajată: 10.00 m
- retragere minima fata de ax strada – 7.00m

Profil transversal tip 3-3

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajată: 10.00 m
- retragere minima fata de ax strada – 7.00m pe partea cu locuirea colectiva și 8.00m pe partea cu locuirea individuala

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

b. PARCAJE

Parcajele se vor realiza în incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile cladirilor cât și la suprafața terenului amenajat.

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Pentru locuinte, normarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii, se va face conform indicelui de minim 1 loc de parcare/ unitate locativa.

Locurile de parcare se vor asigura in incinta proprietatii si se vor asigura minim cate un loc de parcare / unitate locativa cu suprafata construita mai mica de 100.00mp, respectiv cate 2 locuri de parcare pentru constructii cu suprafata mai mare de 100.00mp, respectandu-se HG525/96.

Pentru celelalte functiuni/destinatii se va respecta HG 525/96 actualizata.

CAPACITATI PROIECTATE

-25 LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE
(CU LOCURI DE PARCARE IN INCINTA PROPRIETATII---IN FUNCTIE DE SUPRAFATA CONSTRUITA A LOCUINTEI)

-26 CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE, CU REGIM DE INALTIME INTRE P+2 SI P+3+M/R

-200 UNITATI LOCATIVE

-216 LOCURI DE PARCARE ASIGURATE (1 LOC/ UNITATE LOCATIVA+VIZITATORI)

c. CIRCULATII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea latimea de minim 1.50m, astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Cea mai mare parte a terenului va fi amenajata cu zona mixta ZM ce va contine locuinte colective cu regim maxim de înălțime maxim P+3+M/R, cu Hmax la cornisa =14.00m. Tot in aceasta zona se propune realizarea de zone comerciale, servicii, sedii de firme, etc, functiuni ce sunt complementare locuirii.

Toata zona va fi asigurata cu spatii de deseuri menajere si locuri de joaca pentru copii.

Este propusa, de asemenea o zona de locuinte cu dotari complementare ZLc, cu regim de inaltime maxim P+1+M/R, cu Hmax cornisa = 8.00m.

Procentul de 5% spatii verzi publice este asigurat de-a lungul trotuarelor drumurilor ce vor deveni publice dar si pe terenul cu nr. Cad. 111400.

LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, SE PROPUNE CLASIFICAREA ACESTEIA IN TREI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

ZLc

POT=30%

CUT-0.9

-H max S+D+P+1+M/R, H max cornisa=8.00m

-Zone verzi min. - 30%

ZM

POT=30% (cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8.00m) pana la POTmaxim=60%)

CUT-1.8

-H max S+P+3+M/R, H max cornisa=14.00m

-H min S+P+1+M/R, H cornisa=7.00m

-Zone verzi min. - 20%

ZV

-ZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE

-zone verzi minim 75%

Întregul ansamblu propus, va reprezenta punct de reper pentru zonă și pentru Sanpetru, ce va îngloba funcțiuni mixte, într-un ansamblu arhitectural cu identitate urbană specifică. În fapt, întreg ansamblul propus, se poate asimila unui cartier.

Zona va fi deservită de artere carosabile ce vor prelua traficul indus de funcțiunile nou apărute, iar locurile de parcare vor fi asigurate pentru toate funcțiunile.

Se vor asigura spații verzi și spații publice comunitare, precum și toate serviciile complementare locuirii, la standarde corespunzătoare.

IN URMA PROPUNERILOR, REZULTA URMATOARELE CAPACITATI PROIECTATE-25 LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE
(CU LOCURI DE PARCARE IN INCINTA PROPRIETATII---IN FUNCTIE DE SUPRAFATA)

-26 LOCUINTE COLECTIVE, CU REGIM DE INALTIME INTRE P+2 SI P+3+M/R

-200 UNITATI LOCATIVE

-216 LOCURI DE PARCARE ASIGURATE (1 LOC/ UNITATE LOCATIVA+VIZITATORI)

-SC LOC. COLECTIVE=5200.00MP

-SC LOC. INDIVIDUALE=2500.00MP

-CIRCULATII INTERIOARE LOCUINTE COLECTIVE=6132.00MP

-CIRCULATII MAJORE=8165.00MP

-ZONE VERZI DE INCINTA LOC. COLECTIVE=9193.00MP (24.00%)

-ZONE VERZI DE INCINTA LOC. INDIVIDUALE=4400.00MP (11.60%)

-ZONE VERZI PUBLICE=1912.00MP (5.00%)

TOTAL ZONE VERZI, DIN TERENUL REGLEMENTAT=15505.00MP (40.60%)

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI;
INDICATORII DE OCUPARE AI TERENULUI MAXIMI ADMISI, DEZVOLTATI IN STUDIUL
DE FATA, SUNT:

Zona reglementata se va imparti in urmatoarele subzone:**ZLc**

POT=30%

CUT-0.9

-H max S+D+P+1+M/R, H max cornisa=8.00m

-Zone verzi min. - 30%

ZM

POT=30% (cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8.00m) pana la POTmaxim=60%)

CUT-1.8

-H max S+P+3+M/R, H max cornisa=14.00m

-H min S+P+1+M/R, H cornisa=7.00m

-Zone verzi min. - 20%

ZV

-ZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE

-zone verzi minim 75%

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR, FATA DE STRAZI SI LIMITELE DE PROPRIETATE

RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE

ZLc

RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE

- minim 10.00m fata de axul strazii Drumul cu Plopi-Tip1
- minim 8.00m fata de axul drumurilor propuse cu profil Tip3

ZM

RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE

- minim 10.00m fata de axul strazii Drumul cu Plopi-Tip1
- minim 7.00m fata de axul drumurilor propuse cu profil Tip2 si Tip3

ZV- nu este cazul

RETRAGERI MINIME, FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

ZLc

Fata de limitele laterale

-cladirile se vor amplasa fata de una din limitele laterale, cu respectarea codului civil, urmand ca pe limita laterala opusa sa se respecte distanta minima impusa de PSI, de 3.50m.

Fata de limita posterioara

-cladirile se vor amplasa la o distanta minima cu respectarea codului civil.

ZM

In cazul parcelelor definite de drumuri publice, se aplica retragerea minima fata de aliniament.

Fata de limitele laterale

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim P+3+M, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, in cazul in care se regasesc pe fatada ferestre ale incaperilor principale, sau la o distanta de $\frac{1}{4}$ din inaltimea masurata la cornisa in cazul in care pe fatada se regasesc ferestre de dependinte (bucatarii, baie, dressing, casa scarii etc), dar nu mai putin de 3.00m.

Fata de limita posterioara

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim P+3+M, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, in cazul in care se regasesc pe fatada ferestre ale incaperilor principale, sau la o distanta de $\frac{1}{4}$ din inaltimea masurata la cornisa in cazul in care pe fatada se regasesc ferestre de dependinte (bucatarii, baie, dressing, casa scarii etc), dar nu mai putin de 5.00m.

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

ZV- nu este cazul

REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR

ZLc

-H max S+D+P+1+M/R, H max cornisa=8.00m

ZM

POTmaxim=60%)

CUT-1.8

-H max S+P+3+M/R, H max cornisa=14.00m

-H min S+P+1+M/R, H cornisa=7.00m

ZV

-ZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE

-zone verzi minim 75%

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS		PROPOS SUPRAFETE ZONE VERZI
	SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		
	SUPRAFATA TOTALA mp,	% DIN TOTAL	SUPRAFATA TOTALA mp,	% DIN TOTAL	
ZLc	0.00	0.00	8140.00	21.29	minim 30%
ZM	0.00	0.00	20016.00	52.35	minim 20%
ZONA CIRCULATII MAJORE	0.00	0.00	8165.00	21.36	:-
ZV	0.00	0.00	1912.00	5.00	minim 75%
TEREN NECONSTRUIT	38233.00	100.00	0.00	0.00	
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	38233.00	100.00	38233.00	100.00	

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se vor asigura: alimentarea cu apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala si retele de energie electrica, prin extinderea retelelor existente, pe cheltuiala dezvoltatorilor.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, locuri de joaca, astfel încât, propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z., nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune si amenajarea zonei cu arbori- minim 1 arbore la 100mp de teren neconstruit, respectiv un arbore la 4 locuri de parcare.

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- realizarea unei îmbinări armonioase și durabile a tuturor funcțiilor necesare unei dezvoltari urbanistice moderne, cu zone de locuințe, comerciale, servicii, spații verzi dar și realizarea unor spații pentru noi afaceri pentru dezvoltarea economiei;
- construirea cartierului se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- creerea de noi locuri de muncă (în activitatea birourilor, a magazinelor, furnizarea utilităților, etc. dar și în activitățile desfășurate în perioada de construcție)
- stimularea activităților în aer liber prin realizarea de recreere și de joacă pentru copii;

- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații peisagistice și de recreere – PUZ prevede asigurarea necesarului de spații verzi, în toate ipostazele acestuia: zone verzi amenajate, spații de joacă, plantații de aliniament ;
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se vor folosi materiale de construcții astfel încât să nu genereze insule de căldură.

Zone verzi:

Prin propunerea făcută, suprafața minimă admisă de zone verzi este de 20% din terenurile aferente zonei ZM și de minim 30% pentru terenurile aferente zonei ZLc, respectându-se astfel suprafața minimă impusă de 2.00mp pe cap de locuitor în zonele rezidențiale și minimumul de 2-5% pentru spațiile comerciale și/sau cu alte destinații..

De asemenea, este propusă și o zonă de 5% de spații verzi de utilitate publică.

1. Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare ce se va executa în zonă. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carsabile vor fi trecute printr-o stație de epurare dotată cu separatoare de nisip și hidrocarburi înainte de a fi evacuate în paraul Timis.

2. Protecția calității aerului

Emanările de gaze degajate în atmosfera de centrale termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de esapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile. Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

4. Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

5. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

6. Deseuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, pubele.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea facuta, se vor ceda domeniului public, partile caroabile ale drumurilor principale, conform plansei « regim juridic – U04 ». Locurile de parcare, drumurile de incinta spatiile pietonale si zonele verzi ramanand proprietati private de utilitate publica.

De asemenea, o suprafata de 5% din totalul studiat, va deveni zona verde de utilitate publica.

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, s-a intocmit in conformitate cu legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Intocmit,
Urb. Micioiu Gabriela



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA MIXTA – LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES, COMUNA SANPETRU, STR. DRUMUL CU PLOPI, EXTRAVILAN

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: INTOCMIRE PUZ-ZONA MIXTA- LOCUINTE INDIVIDUALE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES

Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**
Proiectant: **S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov**
Beneficiar: **TRANSCOMTERRA S.R.L. pentru MARICA GABRIEL**
Numar proiect: **19/2020**

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ” ZONA MIXTA- LOCUINTE INDIVIDUALE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Prezentul regulament de urbanism, prezintă în detaliu reglementări și propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investiții, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentația de față este întocmită pentru – ZONA MIXTA – LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism atasat, cu nr. 507 din 22.10.2020, eliberat de Primăria Comunei Sanpetru.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren extravilan, în teritoriul administrativ al comunei Sanpetru, având o suprafață totală de 38233.00 mp, situat pe str. Drumul cu Plopi, identificată prin CF nr.111652.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile care fac obiectul P.U.Z.. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03 ”Reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUG SANPETRU
- PUZ-uri aprobate din vecinătate

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor ZONE FUNCTIONALE PROPUȘE, INDICATORI URBANISTICI

ZLC – zona de locuinte individuale si dotari complementare, avand regim maxim de inaltime P+1+M

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte in regim de construire izolat, cuplat si/sau insiruit, garaje si anexe

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG525/1996:

Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul locuintelor :

-comert alimentar si nealimentar;; cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere nelegeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;

-after-school;

-cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;

-loc de joaca acoperit;

-Saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;

-Servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii încaltaminte.

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

-activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.

-Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

-Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;

-Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Regimul de construire va fi izolat, cuplat si/ sau insiruit.

In cazul unor dezmembrari, sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egala cu 300 mp
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Se admit: comasarea parcelelor existente sau dezmembrarea lor.

Indiferent de modificarile suferite pe parcela (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare), suferite pe parcela, ulterior aprobarii PUZ, se vor respecta indicatorii POT, CUT, regim de inaltime, retrageri fata de aliniament si limitele de proprietate, stabiliti prin prezentul regulament local de urbanism.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- minim 10.00m fata de axul strazii Drumul cu Plopi-Tip1
- minim 8.00m fata de axul drumurilor propuse cu profil Tip3

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-cladirile se vor amplasa fata de una din limitele laterale, cu respectarea codului civil, urmand ca pe limita laterala opusa sa se respecte distanta minima impusa de PSI, de 3.50m.

Fata de limita posterioara

-cladirile se vor amplasa la o distanta minima de 5.00m fata de limita posterioara.

Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de hotar.

Distanța, și în cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și pâna la aceasta linie.

Constructiile de tip garaj, foisor, zona gratar, se vor putea amplasa la 60cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor.

Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca intre cladirile proiectate pe aceiasi parcela se respecta distanta egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, daca pe fatadele paralele sunt ferestre ale incaperilor principale. Inaltimea se poate reduce la jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, daca pe fatade sunt ferestre de dependinte.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la

drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Accesele carosabile și pietonale

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, pentru asigurarea acceselor auto si pietonale la toate parcelele.

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de cele relevate prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în incintă, de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a întregii zone, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea acestora ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare. Parcările ce se vor realiza în interiorul zonelor rezidențiale vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții cu relație de stanga si de dreapta sau doar cu relatie de stanga, respectiv doar cu relatie de dreapta (în ideea organizării circulației cu sens unic pe diferite sectoare).

PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profilele tip existente, autorizate si partial realizate, sunt următoarele:

Profil transversal strada Drumul cu Plopi, de tip 1-1, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- trotuare cu lățime minima de 1.50 m pe fiecare parte
- lățime totală amenajata: 10.00 m

Profil transversal tip 3-3

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajata: 10.00 m
- retragere minima fata de ax strada – 7.00m pe partea cu locuirea colectiva si 8.00m pe partea cu locuirea individuala

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In functie de profilul si deci de necesitatile de parcare ale viitoarelor constructii, parcajele se vor amplasa in cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora.

- Locurile necesare de parcare se vor desfasura pe domeniul privat, in incinta proprietatii si vor fi calculate in functie de suprafata utila a fiecărei locuinte (1 loc de parcare pentru locuinte cu suprafata utila mai mica sau egala cu 100.00mp si 2 locuri de parcare pentru locuintele ce depasesc suprafata utila de 100.00mp.

- Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00m fata de ferestrele incaperilor principale.
- Pentru alte functiuni decat cea de locuire, se va respecta maximul din anexa 5 din HG525/96, privind numarul de locuri de parcare ce va trebui asigurat.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-regim de inaltime max P+1+M, Hmax cornisa=8.00m, Hmax coama=11.00

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Echiparea edilitara se va realiza prin grija si cheltuiala initiatorului PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenajarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se va mentine un procent de minim 30% spatii verzi-pentru zona de locuinte si dotari complementare, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mestecan, stejar etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale- spatii plantate etc.).

ART.14: IMPREJMURI

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri:

- imprejmuri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor. Nu se va depasi inaltimea de 2.00m.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. = 30%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

C.U.T.=0.9

ZM- zona mixta

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- minimarket-uri/ supermarket-uri in constructii specializate
- birouri, sedii de firme
- structuri turistice
- apartamente in regim hotelier
- functiuni de tip comert
- invatamant
- sanatate
- etnertainment, sport, agrement
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane etajate
- garaje subterane în subsolul sau demisolul acestora
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale
- servicii comerciale: comert (la nivelurile inferioare ale cladirilor), restaurante, baruri, cafenele, cofetarii
- dotari pentru sport si turism, agentii de turism, sport si recreere in spatii acoperite si descoperite
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite

- spații plantate, scuaruri, grădini de cartier, parcuri
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ (grădinite, creșe, centre educationale pentru copiii angajaților complexului multifuncțional, sisteme after-school, etc), cu respectarea normativului de proiectare specific (POT, CUT, alinieri, retrageri, înalțimi)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al clădirilor
- activități curente ce se vor menține până la desființarea clădirilor
- spații tehnice rezervate pentru: furnizare de energie (stație de distribuție energie electrică, posturi trafo), stație de apă+zona de protecție (stația de tratare și pompare, camere de vane, rezervoare de apă, puturi de apă, posturi trafo etc) și alte instalații edilitare de interes local .
- depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici
- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafața să nu depășească 20-30mp, cu activități comerciale sezoniere, activități artistice, etc

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber 1,40 m);

Se admit următoarele servicii, cu condiția respectării HG 525/96, în proiectarea lor:

- creșă, grădiniță în regim privat și/sau de stat.
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară;
- servicii medicale (cabinet medicale, microclinici, dispensare);
- azil de bătrâni, centru de asistență pentru vârstnici;

CONDIȚIILE DIN ANEXA 2 A HG 525/96 SUNT:

2.2.2. Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

2.2.3. Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5 mp/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%

-Se admit servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300.00mp ACD, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22, sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
-activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.

-Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

-Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;

-Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Regimul de construire va fi izolat, cuplat si/ sau insiruit.

In cazul unor dezmembrari, sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egala cu 500 mp
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Se admit: comasarea parcelelor existente sau dezmembrarea lor.

Indiferent de modificarile suferite pe parcela (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare), suferite pe parcela, ulterior aprobarii PUZ, se vor respecta indicatorii POT, CUT, regim de inaltime, retrageri fata de aliniament si limitele de proprietate, stabiliti prin prezentul regulament local de urbanism.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- minim 10.00m fata de axul strazii Drumul cu Plopi-Tip1
- minim 7.00m fata de axul drumurilor propuse cu profil Tip2 si Tip3

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul parcelelor definite de drumuri publice, se aplica retragerea minima fata de aliniament.

Fata de limitele laterale

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim S+D+P+3+M, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, in cazul in care se regasesc pe fatada ferestre ale incaperilor principale, sau la o distanta de ¼ din inaltimea masurata la cornisa in cazul in care pe fatada se regasesc ferestre de dependinte (bucatarii, baie, dressing, casa scarii etc), dar nu mai putin de 3.00m.

Fata de limita posterioara

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim S+D+P+3+M, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, in cazul in care se regasesc pe fatada ferestre ale incaperilor principale, sau la o distanta de ¼ din inaltimea masurata la cornisa in cazul in care pe fatada se regasesc ferestre de dependinte (bucatarii, baie, dressing, casa scarii etc), dar nu mai putin de 5.00m.

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de cele relevate prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în incintă, de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a întregii zone, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea acestora ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare. Parcările ce se vor realiza în interiorul zonelor rezidențiale vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții cu relație de stanga și de dreapta sau doar cu relație de stanga, respectiv doar cu relație de dreapta (în ideea organizării circulației cu sens unic pe diferite sectoare).

PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profil transversal strada Drumul cu Plopi, de tip 1-1, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- trotuare cu lățime minimă de 1.50 m pe fiecare parte
- lățime totală amenajată: 10.00 m

Profilele tip proiectate sunt următoarele:

Profil transversal tip 2 -2

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajată: 10.00 m
- retragere minimă față de ax strada – 7.00m

Profil transversal tip 3-3

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajată: 10.00 m
- retragere minimă față de ax strada – 7.00m pe partea cu locuirea colectivă și 8.00m pe partea cu locuirea individuală

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcămintă asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectivă de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In functie de profilul si deci de necesitatile de parcare ale viitoarelor constructii, parcajele se vor amplasa in cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora.

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atat la subsolurile cladirilor cat si la suprafata terenului amenajat.

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Pentru locuinte, normarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii, se va face conform indicelui de minim 1 loc de parcare/ unitate locativa.

Numarul estimat este de 650 de apartamente, pentru care se vor asigura minim cate un loc de parcare / unitate locativa (650). In urma propunerilor de mobilare, pentru toate constructiile, s-au asigurat 841 de locuri de parcare, din care, 650 de locuri pentru unitatile locative, diferenta de de locuri fiind pentru functiunile cu alta destinatie decat locuire si pentru vizitatori.

Pentru celelalte functiuni/destinatii se va respecta HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare facandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Max P+3+M/R (prin R intelegandu-se etaj retras, avand proprietatile unei mansarde), minim P+1+M
- Hmax cornisa= 14.00m

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; _ aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Echiparea edilitara se va realiza prin grija si cheltuiala initiatorului PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenajarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se va mentine un procent de minim 20% spatii verzi-pentru zona mixta, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mestecan, stejar etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale- spatii plantate etc.).

ART.14: IMPREJMURI

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri:

- imprejmuri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmurilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

P.O.T. =30% (cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8.00m) pana la POTmaxim=60%)

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

C.U.T.=1,8

ZV - Zona spatii verzi publice (5%)

SECTIUNEA I - UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Spatii plantate, libere de constructii, care nu impiedica vizibilitatea pe drum sau creaza dificultati in ce priveste utilizarea si accesibilitatea drumului de exploatare (ex. inzapeziri), circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Nu e cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise sau admise cu conditii enumerate mai sus.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu e cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura accesul din circulatiile publice existente.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Nu e cazul.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenjarile propuse (indicare specii propuse, spatii minerale- spatii plantate etc.).

Se recomanda utilizarea speciilor locale de plante, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort. Suprafata minima de zone verzi va fi de 75%.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Nu e cazul.

ARTICOLUL 15 - REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Nu e cazul.

Intocmit: urb Gabriela Micioiu

