

**ARHABOUT PROIECT S.R.L. BRAȘOV**

J8/103/24.01.2014

C.I.F. 32702720

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**ELABORARE P.U.Z.** – Modificare P.U.Z. din locuinte individuale in locuinte colective "P+3E+M" respectiv "P+2E+M" si functiuni complementare, Sanpetru, str. Drumul cu Plopi f.n.

Comuna Sânpetru, Jud. Brașov

Beneficiar: SECHE ION

### **CUPRINS**

#### **Capitolul I. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

#### **Capitolul II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Caracteristici ale zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Echipare edilitară
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Opțiuni ale populației

#### **Capitolul III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Valorificarea cadrului natural
- 3.2. Modernizarea circulației
- 3.3. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.4. Posibilități de mobilare urbanistică
- 3.5. Regimul juridic
- 3.6. Protecția mediului

#### **Capitolul IV. CONCLUZII**

# STUDIU DE OPORTUNITATE

## Capitolul I . INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției : Modificare P.U.Z. din locuinte individuale in locuinte colective "P+3E+M" respectiv "P+2E+M" si functiuni complementare, Sanpetru, str. Drumul cu Plopi f.n.  
Amplasament : Comuna SÂNPETRU, Jud. Braşov  
Beneficiar : SECHE ION  
Nr. proiect : 66/2011  
Proiectant general : ARHABOUT PROIECT S.R.L.  
Faza de proiectare : P.U.Z.  
Data elaborării : Noiembrie 2021

### 1.2. Obiectul proiectului

**Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan urbanistic Zonal în conformitate cu condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 657 din 8.11.2021, eliberat de Primăria Comunei Sânpetru și de tema de proiectare.**

**Documentația va urmări rezolvarea următoarelor categorii de probleme:**

- Stabilirea de reglementări clare pentru zona de locuințe;
- Corelarea cu documentații de urbanism aprobate anterior;
- Organizarea rețelei stradale, coerent relaționată cu circulațiile existente și luând în considerare posibilele proiecte dezvoltate în zonă;
- Rezolvarea cât mai eficientă a zonelor de parcaje și a circulațiilor pietonale;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Respectarea suprafeței minime de spații verzi;
- Protecția mediului.

### 1.3. Surse documentare

Reglementările cuprinse în P.U.G. Comuna Sânpetru, aprobat prin H.C.L. Sânpetru nr. 46 din 29.08.2002;

Reglementările aferente P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Sânpetru nr. 88 din 15.10.2019;

#### **Studii de specialitate:**

Ridicare topografică întocmită de ing. Zamfir Bianca

### **Consecinte economico sociale:**

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

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuinte cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune, in vecinatatea unor zone déjà dezvoltate cu aceiasi functiune
- Crearea unui cartier, cu toate dotarile necesare, reper din punct de vedere volumetric-architectural, dar si functional, localitatea Sanpetru fiind in continua dezvoltare
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-zona Tractorul Coresi din mun. Brasov
- Dezvoltarea zonelor de recreere si comunitare (zone verzi amenajate, locuri de joaca)

### **Categorii de costuri:**

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre investitori privati, in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, iluminatul stradal, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea spatiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale si carosabile private.

Costurile privind intretinerea drumurilor, iluminatul stradal, pe terenul ce se va ceda catre U.A.T. Sanpetru de investitor, vor reveni Primariei Sanpetru.

### **Necesitatea realizarii unui cartier residential reper, cu dotarile complementare aferente la indemana:**

Localitatea Sanpetru este poziționata in imediata proximitate a municipiului Brasov, oras în centrul țării, la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atat orașul Brașov cat si zona metropolitana, din care face parte si comuna Sanpetru, reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cat si pentru cei din tara.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor locuitori si/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 catre centrul Brasovului, catre centura ocolitoare si catre iesirea spre Bucuresti.

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

## **Capitolul II . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Caracteristici ale zonei**

Terenul studiat este amplasat în comuna Sânpetru, are o suprafață de 47644,00 mp, este neconstruit iar folosința actuală este de teren intravilan si extravilan.

Destinația terenului din intravilan este de zona de locuințe individuale conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr.88 din 15.10.2019 având aviz unic nr. 41 din 04.09.2019 emis de Consiliul Județean Brașov

Terenul este amplasat în zona de sud-vest a comunei, în imediata apropiere a drumului județean DJ103 și a Centurii Brașovului.

Terenul se învecinează la vest cu drumul DE 458 – Drumul cu Plopi, la nord cu alte proprietăți private și la sud cu o serie de proprietăți private având funcțiuni de locuire, la est cu drumul public De402/5.

Amplasamentul se găsește într-o zonă aflată în plină extindere, în care predomină funcțiunea de locuire iar înălțimea construcțiilor variază între P+M – P+3E+M și este plasat la cca. 2km față de centrul comunei.

## **2.2. Încadrare în localitate**

Amplasamentul studiat se află în sud-vestul comunei Sânpetru, la est de DE 458 (strada Drumul cu Plopi).

Terenul este alcătuit din următoarele suprafețe:

- nr.cad. 110293,
- nr.cad. 107911,
- nr.cad. 107912,
- nr.cad. 108507,
- nr.cad. 110293,

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Informațiile din acest subcapitol au fost preluate din „Studiul Pedologic pentru Încadrarea terenului în clase de calitate” întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Brașov și din „Studiul Geotehnic” întocmit de .....

Terenul este situat în partea vestică a teritoriului administrativ al comunei Sânpetru, la aproximativ 2500 m sud-vest de centrul intravilanului Sânpetru.

### **Relieful**

Teritoriul studiat este situat în Depresiunea Brașovului, compartimentul Șesul Bârsei, la altitudinea de 528 m.

Terenul se desfășoară pe o suprafață cvasiorizontală, uniformă, slab ondulată ca urmare a succesiunii în relief a unor șesuri aluviale joase și intermediare, generate de divagarea râurilor.

Forma principală de relief este lunca. Elementul de relief este șesul aluvial de tranziție cu suprafață cvasiorizontală cu panta de 1 – 2 %.

### **Geologia**

Materialul parental al solului este reprezentat de depozite fluvio-lacustre necarbonatice de vârsta Holocen.

Litologic, se constituie dintr-o cuvertură de natură siltitică, dispusă peste un strat de nisipuri și pietrișuri.

În succesiunea depozitelor cuaternare ce alcătuiesc umplutura sedimentară a Depresiunii Braşovului, spre suprafaţa terenului se află un orizont petrografic, dezvoltat predominant în facies dietritic a căruia grosime este cuprinsă între 60 și 300 m. În masa depozitelor grosiere se găsesc intercalate, la diferite nivele, lentile subțiri de terenuri coezive aflate în stare consistentă.

Forajele executate pe amplasamentul studiat au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

Sub pătura de sol vegetal, de 0,50 – 0,70 m grosime, au fost întâlnite lentile de terenuri coezive (argilă, praf argilos nisipos, praf nisipos, praf argilos) aflate în stare vârtoasă și consistentă, cu umiditate variabilă.

Stratul grosier format din fragmente de pietriș și, mai rar, bolovăniș cu interspațiile umplute cu nisipuri prăfoase, a fost întâlnit la adâncimi cuprinse între 2,50 – 5,10 m față de cota terenului natural.

Pietrișurile în amestec cu bolovăniș și nisip sunt cele mai bune tipuri litologice ale aluviului, având capacități portanță mare și tasări sub sarcinile transmise de construcții practice.

### **Hidrografia și hidrogeologia**

Terenul este situat în bazinul râului Timiș, afluent al Oltului (prin Ghimbășel – Bârsa).

Regimul hidric este de tip carpatic, cu ape mari de primăvară și viituri de vară-iarnă și alimentare pluvio-nivală.

Apa freatică se găsește la adâncimi cuprinse între 5 și 10 m neavând în prezent nici un efect asupra pedogenezei. Sondajele executate în zona perimetrului cercetat au întâlnit nivelul apei freatice la adâncimi cuprinse între 2,50m (pe latura vestică) și 4,20 m (spre latura nordică).

Zona studiată se află la circa 40 m față de malul drept al pârâului Timiș și conform hărților de risc la inundații nu se află în zonă inundabilă.

### **Clima**

Conform microzonării pedoclimatice elaborate de I.C.P.A., teritoriul se încadrează în zona a III-a, răcoroasă-umedă.

Temperatura medie anuală este de 7-8°C iar cantitatea medie anuală de precipitații între 550 – 600 mm. Bilanțul hidroclimatic mediu anual este – 49...50 mm (slab excedentar).

Vântul la sol are direcții predominante dinspre vest și nord-vest și viteze medii cuprinse între 1,5 și 3,2 m/s.

Durata medie anuală a stratului de zăpadă: 70,8 zile la Brașov.

Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%.

Aceste valori generale sunt modificate de condiții locale: panta și expoziția, în cazul temperaturilor, sau panta, microrelieful și permeabilitatea solului, în cazul precipitațiilor.

**Adâncimea maximă de îngheț** a terenului natural din zona perimetrului studiat, de care trebuie să se țină cont la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85, este de 1,00 m.

### **Încadrarea obiectivului în zone de risc**

În zona studiată, structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico-geologice de amploare (alunecări de teren etc.).

### **Vegetația**

Vegetația naturală se înscrie în zona pădurilor foioase – etajul pădurilor de stejar, în prezent îndepărtată cu scopul de a face loc culturilor agricole.

### **Solurile**

Terenul este ocupat de un singur tip de sol - Faeoziom, care aparține clasei Cernisoluri.

### **Zonarea seismică**

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate  $I=71$  pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 de ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este  $a_g = 0,20g$ , conform P100/2014, pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  de ani; valoarea perioadei de colț este  $T_c = 0,7s$ , conform P100/2014.

Perioada de control (colț) TB este de 0,32s iar perioada de control (colț) TD a spectrului de răspuns este de 2,00s.

### **Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare**

La proiectarea clădirilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda în stratul de argilă începând de la adâncimea de 1,10m față de cota terenului natural.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

### **Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului**

La elementele construcției supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcției, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere etc.).

Acumularea apelor în zona fundațiilor încastrate în terenuri coezive cu permeabilitate scăzută poate determina apariția fenomenelor de igrasie și diminuarea calităților geotehnice ale terenului.

### **Recomandări pentru execuția săpăturilor și încadrarea terenului de fundare după tăria la excavare**

Săpături cu pereți verticali nesprijiniți se pot executa în cazul terenurilor existente pe amplasament, cu adâncimea de până la 1,25 m.

La săpături cu pereți în taluz cu adâncimi de până la 3,00 m, panta trebuie să nu depășească valoarea 1/0,67, în cazul terenurilor coezive.

## **2.4. Circulația**

Principala cale de acces spre terenul studiat este reprezentată de drumul de exploatare DE 458 - strada Drumul cu Plopi, drum asfaltat până în apropierea zonei studiate și în partea de est, terenul este marginit de drumul de exploatare De402/5.

## **2.5. Echipare edilitară**

### **Alimentarea cu apă**

Conform avizului eliberat de Compania Apa Braşov

### **Canalizare**

Conform avizului eliberat de Compania Apa Braşov

Apele pluviale convenţional curate, colectate de pe construcţie vor fi descărcate liber la nivelul terenului verde amenajat.

Apele pluviale posibil impurificate, colectate de pe căile de circulaţii vor fi preluate de colectoare de canalizare pluviale stradale prevăzute cu cămine de colectare cu grătar, trecute prin separator de nisip şi produse petroliere prevăzut cu filtru de coalescenţă, corect dimensionat şi descărcate în pârâul Timiş, prin colectorul de canalizare pluvială realizat pentru parcela învecinată.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate în emisari sau în sol/acvifer freatic, atât pe perioada executării construcţiilor cât şi după punerea în funcţiune a acestora.

### **Apărarea împotriva inundaţiilor**

Zona studiată se află la circa 500 m faţă de malul drept al pârâului Timiş şi conform hărţilor de risc la inundaţii nu se află în zonă inundabilă.

### **Infrastructura de îmbunătăţiri funciare**

#### **Alimentare cu energie electrică**

Conform avizului eliberat de SDEE Transilvania Sud,

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Conform avizului eliberat de Distrigaz Sud Reţele, în vecinătatea zonei analizate există reţele de alimentare cu gaze naturale. Traseul exact al conductelor şi bransamentelor de gaze poate fi identificat în teren după capacele tip GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de oţel) sau după marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilenă).

Dezvoltarea reţelei de gaze naturale se va face în funcţie de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuţie a gazelor naturale aprobat prin H.G. 1043 din 2004.

Amplasarea de obiective noi, construcţii noi şi lucrări de orice natură în zona de protecţie a reţelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea şi execuţia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, prevederilor Legii Energiei Electrice şi Gazelor Naturale nr. 123 din 2012 şi a Ordinului 47 din 2003 emis de Ministerul Economiei şi Comerţului.

## **2.6. Probleme de mediu**

Prin tipul de activitate propus, direcţionată spre dezvoltarea sectorului de locuire şi funcţiuni complementare, există riscul apariţiei unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligaţia de a lua măsuri în vederea limitării acestui risc.

## **2.7. Opțiuni ale populației**

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective, cu regim de înălțime P+3E+M, P+2E+M, respectiv de drumuri de acces, spații de parcare și spații pietonale, respectând zonele verzi și extinzând utilitățile existente în zonă.

Zona studiată are o poziție avantajoasă în ceea ce privește căile de circulație rutiere – distanțe mici față de drumul județean DJ103 (pe direcția Brașov-Bod) și de Ocolitoarea Brașovului și vecinătatea cu Municipiul Brașov.

Prin Planul Urbanistic Zonal se urmărește rezolvarea următoarelor categorii de probleme:

- Stabilirea de reglementări clare pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare;
- Corelarea cu documentații de urbanism aprobate anterior;
- Organizarea rețelei stradale, coerent relaționată cu circulațiile existente și luând în considerare posibilele proiecte dezvoltate în zonă;
- Rezolvarea cât mai eficientă a zonelor de parcaje și a circulațiilor pietonale;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Respectarea suprafeței minime de spații verzi;
- Protecția mediului.

## **Capitolul III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul studiat este un teren relativ plan, în prezent are destinație agricolă dar este propice construirii.

Este necesar ca noile construcții să se inscrie în peisajul existent, prin volum și tratare arhitecturală. Viitoarele construcții vor urmări regimul de înălțime impus de vecinătăți.

Pentru întreținerea unui microclimat agreabil este recomandată asigurarea a minim 26mp spațiu verde pe cap de locuitor, conform Legii 47/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și a modificărilor ulterioare, prin păstrarea unei suprafețe de spațiu verde care nu va fi mai mică de 30% din suprafața totală a proprietății, prin respectarea obligativității amenajării de spații verzi/plantații de protecție aferente circulațiilor carosabile și prin amenajarea de spații verzi cu caracter public/comunitar ce vor susține activități de socializare necesare zonei rezidențiale propuse pe nu mai puțin de 5 % din suprafața totală a terenului.

Amenajarea spațiilor verzi se va executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

### 3.2. Modernizarea circulației

Accesul spre zona rezidențială propusă se va face din drumul de exploatare DE 458 – strada Drumul cu Plopi , propus spre modernizare, ce va avea legatura cu drumul public De405/2, de asemenea propus pentru modernizare, printr-un nou drum propus pe terenurile reglementate.

Noua zonă rezidențială se va conecta la circulația publică reprezentată de strada Drumul cu Plopi prin intermediul unui sistem de străzi interioare având următorul profil: carosabil de 7m, parcaje bilaterale, amplasate orizontal sau perpendicular pe linia carosabilului și trotuare bilaterale de 1,5m. Acest profil este unul general, variind în funcție de soluția adoptată în viitoarele etape de proiectare.

Sistemul de străzi principale interioare este completat de o serie de străzi secundare, care asigură accesul spre zonele de parcaje.

Caracteristicile străzilor propuse în incintă permit intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor având lățimi ale carosabilului mai mari de 4,50m.

În incintă, traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

Pentru străzile amenajate în incinta zonei rezidențiale se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

Posibilele fluxuri pietonale – dinspre circulațiile majore, zonele de parcaje sau zonele verzi amenajate– vor avea desemnate spații special amenajate.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este recomandată utilizarea de materiale permeabile pentru zonele destinate parcajelor și pentru alte suprafețe care permit utilizarea acestui tip de materiale (căi pietonale, platforme etc.).

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, la sol sau în garaje subterane.

În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5,00 m.

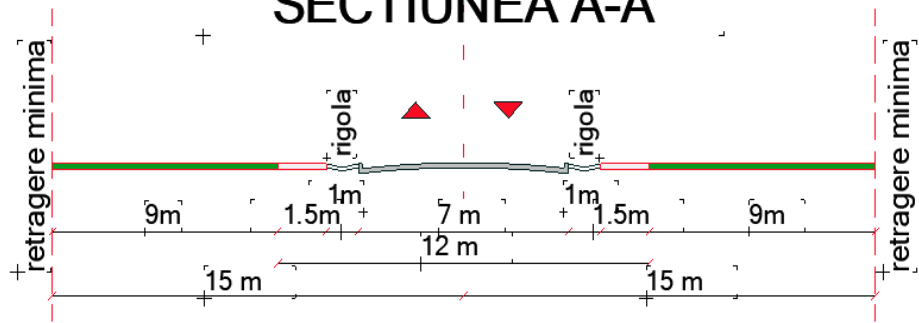
Necesarul de parcaje se va calcula luându-se în considerare un minim de un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Se va avea în vedere asigurarea de locuri de parcare pentru vizitatori sau pentru staționare pe termen scurt.

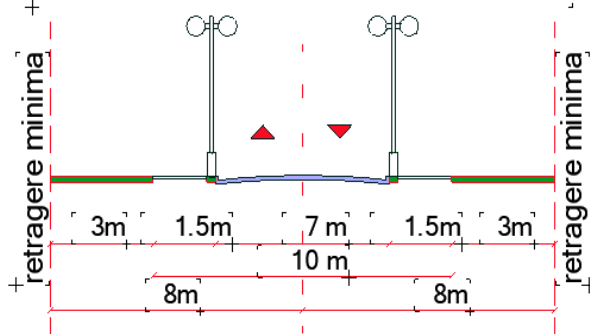
Pentru funcțiunile complementare locuirii se vor prevedea, în interiorul parcelei, parcaje pentru angajați și vizitatori calculate conform destinației și urmând prevederile Regulamentului General de Urbanism – H.G. nr. 525 din 1996 și ale Normativului P132-93.

În vederea îmbunătățirii nivelului de accesibilitate, a diversificării modalităților de deplasare și a sporirii atractivității zonei este recomandată susținerea formelor de transport alternativ – mersul pe jos și pe bicicletă – prin realizarea de facilități pentru aceste moduri de deplasare (culoare de circulație sigure, atractive, materiale de calitate, zone de staționare/parcare sigure etc.).

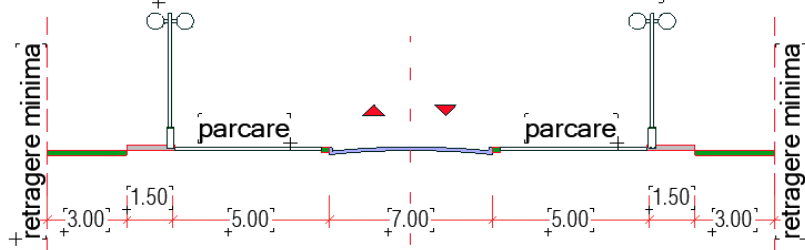
### SECTIUNEA A-A



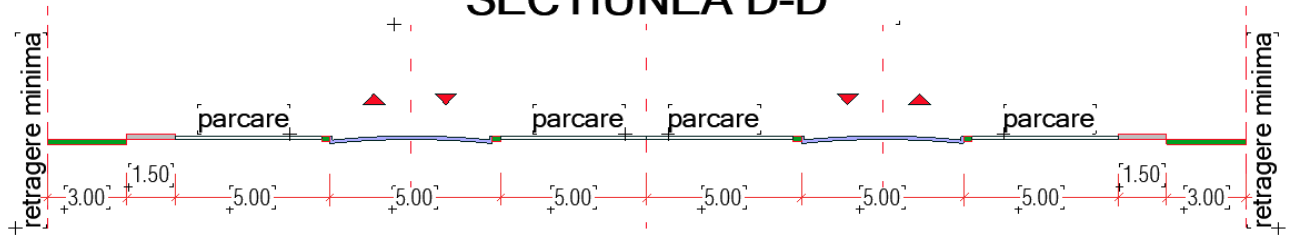
### SECTIUNEA B-B



### SECTIUNEA C-C



### SECTIUNEA D-D



### 3.3. Zonificare funcțională

Zona studiată se va înscrie, ulterior P.U.Z., în zona de Locuințe colective, cu regim de înălțime maxim P+3E+M și funcțiuni complementare.

Sunt admise:

- locuințe colective;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale publice și/sau private, parcaje, garaje colective, împrejmuiri;
- spații verzi amenajate: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu următoarele condiționări:
  - activitățile pentru servicii specializate și practică profesională private (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.), cu acces public să fie amplasate la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate, adiacente principalelor artere de trafic sau unor spații publice, să aibă accesul principal direct din spațiul public și separat de accesele locuințelor;
  - să aibă un grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20);
  - să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare destinate exclusiv rezidenților;
  - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
  - se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la strazi de categoria I și II în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care 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;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
  - construcții provizorii de orice natură;
  - instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros, depozitari de materiale refofosibile, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinării), vulcanizări și spălătorii 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 etc.);

**Retragerile fata de aliniament** în noua zonă rezidențială, în raport cu drumul de acces, DE 458 – Drumul cu Plopi, modernizat, este propus a fi la minim 7,00m față de aliniament, pentru a permite realizarea de plantări de arbori, crearea de grădini de fațadă.

Față de drumurile interioare principale este recomandată o retragere de min. 3.00 m, fata de aliniamentul propus.

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, a normelor de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu, a normelor sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe și a normelor de asigurare a iluminatului natural.

**Retragerile față de limitele laterale ale parcelei** vor fi egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa a construcțiilor propuse, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m.

**Retragerea față de limita posterioară a parcelei** va fi egală sau mai mare cu înălțimea la cornisa a clădirilor propuse, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.00m.

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Se recomandă respectarea distanțelor indicate pe planul de reglementări urbanistice și a poziționării noilor construcții în limitele edificabilului trasat.

Noile construcții se vor armoniza cu peisajul existent, prin amplasament, volumetrie și tratare arhitecturală.

**Recomandări și observații privind orientarea clădirilor:**

- pe latura sudică, soarele și căldura pătrund iarna adânc în casă;
- pe latura estică, razele de soare puțin înclinate permit terase largi, deseori protejate de vânt, fără a afecta incidența luminii solare;

- pe latura de vest, vara, soarele și posibilele manifestări meteorologice pot fi diminuate optim de foioase, care permit iarna trecerea luminii;

- ferestrele orientate spre est și spre vest primesc la echinocțiu raze orizontale, care, odată cu apropierea solstițiului de vară, se înclină;

- ferestrele de nord primesc puțină lumină vara în preajma solstițiului;

- ferestrele de sud primesc raze puțin înclinate iarna și puternic înclinate vara. Sunt adecvate spațiilor care necesită însorire atât iarna cât și vara;

- ferestrele de sud-est și sud-vest sunt iluminate favorabil vara și iarna prin raze puțin înclinate care pătrund adânc în spațiu;

- ferestrele orientate spre nord-vest și spre nord-est nu primesc însorire iarna, dar sunt bine iluminate primăvara și toamna iar vara lumina soarelui cade orizontal în interior;

- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord – sud, ambele laturi lungi vor fi însorite;

- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția est – vest, este recomandată poziționarea spre sud a camerei de zi și a dormitorului și spre nord a scări, băii, holului și bucătăriei;

- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord-vest – sud-est, este recomandată amplasarea spre nord-est a spațiilor pentru dormit și a serviciilor și spre sud-vest a camerei de zi și a camerei de copii;

- pentru clădirile având frontul lung orientat pe direcția nord-est – sud-vest, este recomandată poziționarea spre sud-est a camerei de zi și a camerelor de dormit și spre nord-vest a spațiilor de servicii și a anexelor;

- pentru spațiile comerciale, birouri financiar-bancare etc. se recomandă o astfel de orientare încât să asigure însorirea pentru spațiile publice și birouri;

- pentru ateliere de lucru, bucătării, spații de preparare etc., se recomandă orientarea spre nord.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se interzice folosirea culorilor stridente care afectează în mod negativ imaginea spațiului public. Este obligatorie folosirea unor nuanțe care să se armonizeze cu vecinătatea și să creeze o imagine coloristică unitară.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejmuiri pentru a fi folosit în comun).

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Pentru dezvoltarea unui microclimat agreabil și pentru protejarea viitoarelor construcții sunt recomandate:

- respectarea unui procent de minimum 30% din suprafața totală a terenului aferent spațiilor verzi amenajate;

- amenajarea de spații verzi cu caracter comunitar (locuri de joacă, zone de recreere și relaxare etc.), reprezentând cel puțin 5% din suprafața terenului studiat;

- respectarea obligativității amenajării de spații verzi/plantații de protecție aferente circulațiilor carosabile;

- utilizarea de materiale permeabile (dale înierbate etc.) pentru zonele destinate parcajelor și pentru alte suprafețe care permit utilizarea acestui tip de materiale;

- utilizarea, în amenajarea spațiilor verzi propuse, de material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

În zonele cu denivelari de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

#### **Indicatorii urbanistici maximi, propuși pentru zonă:**

P.O.T. max. = 30%,

C.U.T. max. = 1,4,

R.H. max. = P+3E+M.

H. max. coama= 19m.

H. max. cornisa= 16m.

S. min. spații verzi = 30% din suprafața totală a terenului.

#### **3.4. Posibilități de mobilare**

Urmărind tema de proiectare, s-a analizat inserarea unui ansamblu rezidențial compus din 12 clădiri – 9 cu amprente de 58.40 x 23 m și 3 cu amprente de 21,45 x 23.85 m și regim de înălțime de P+3E+M - înălțime maximă de 19m.

Funcțiunea predominantă este cea de locuire.

Circulația auto în incintă se va desfășura printr-un sistem de străzi principale și secundare care vor avea amenajate adiacent , parcaje dispuse sub diverse forme: perpendicular, orizontal sau la 45° față de linia străzii.

Pentru circulația pietonală au fost propuse trotuare cu lățimi de 1,50 m.

Suprafața spațiilor verzi se va înscrie în minimumul de 30%. Un procent minim de 5% din suprafața totală a terenului va fi amenajat ca spațiu verde cu caracter comunitar/public.

De altfel, este recomandat ca, spațiul neconstruit/verde să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să nu fie fragmentat prin împrejmuiri pentru a fi folosit în comun).

## Bilanț teritorial aferent mobilării urbane propuse:

### BILANȚ TERITORIAL mobilare urbană propusă

funcțiuni	suprafata (mp)	(%)
<b>TEREN STUDIAT</b>	<b>47.644,00</b>	<b>100,00</b>
<b>locuire</b>	<b>12.537,00</b>	<b>26.31</b>
construcții locuire	12.537,00	26.31
dotări	0,00	0.00
<b>circulații din care:</b>	<b>20.643,00</b>	<b>43.32</b>
circulații carosabile	8.043,00	16.88
parcaje	11.000,00	23.08
trotuare	1.600,00	3.35
<b>spații verzi din care:</b>	<b>14.620,00</b>	<b>30,68</b>
spații verzi	11.220,00	23.55
spații verzi publice	3.400,00	7.13

#### Indicatorii urbanistici rezultați, conform mobilării urbane:

P.O.T.rezultat = 26.31%,

C.U.T. rezultat = 1,32

R.H. max. = P+3E+M.

H. max. coama= 19m.

H. max. cornisa= 16m.

S. spații verzi = 30.68% din suprafața totală a terenului.

**Notă:** Mobilarea urbană are caracter facultativ, ilustrând posibilitatea unei soluții urbanistice. Detaliile privind forma sau amplasarea exactă a posibilelor construcții se vor studia în faze ulterioare, respectând reglementările aferente P.U.Z.

### 3.5. Regimul juridic

Suprafetele cailor de acces principale, atat carosabile cat si pietonale si suprafetele zonelor verzi publice, se vor ceda domeniului public.

### 3.6. Protecția mediului

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului rezidențial, există riscul apariției unor surse de poluare. Viitorii investitori au obligația de a lua măsuri în vederea limitării acestui risc:

- Interzicerea activităților poluante în zonă;
- Eliminarea posibilelor surse de poluare;
- Depozitarea controlată a deșeurilor, respectând normele santare în vigoare;

- Executarea de plantații de protecție.

Pentru protecția mediului s-a urmărit respectarea următoarelor aspecte:

- Relaționarea cât mai firească în cadrul localității, în concordanță cu strategia de dezvoltare durabilă a zonei;
- Crearea unui sistem eficient de circulații, care să nu afecteze traficul din zonă și să asigure spațiile necesare parcajelor și pietonilor;
- Stabilirea unor indicatori maximi de ocupare a terenului și a unor aliniamente obligatorii pentru a limita folosirea intensivă a terenului;
- Respectarea procentului minim destinat spațiilor verzi și a amplasării de plantații de protecție.

#### **Capitolul IV. CONCLUZII**

În vederea stabilirii tipurilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor au fost analizate următoarele:

- Încadrarea în teritoriu,
- Relaționarea cu structurile funcționale existente în zonă,
- Încadrarea în sistemul de circulații existent,
- Echipare edilitară,
- Tipul de proprietate a terenurilor.

Soluțiile de amenajare și dezvoltare urbanistică propuse prin această documentație au ca obiectiv realizarea unei unități funcționale și eficientizarea utilizării spațiului și a utilităților zonei.

Întocmit :  
arh. Sebastian Alexa