

# **PUZ - ZONA LOCUINTE**

## **Intravilan Mun. Sacele, judetul Brasov**

**S.C. MORPHOSIS S.R.L**

**SEF PROIECT: ARH.GABRIEL ROZNOVAT**

**PROIECTARE: URB. RALUCA BACO**

**[FAZA AVIZARE.**

**MEMORIU JUSTIFICATIV]**

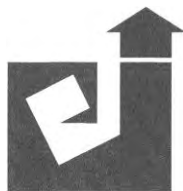
**NR .PROIECT - 274.05.13**

**BENEFICIAR –Nicolae Savel,Nicole Mioara, Suci B.lutka, Bichir Gabriel Marius,Mischilea Emilian**

**AMPLASAMENT – INTRAVILAN SACELE**

**FAZA – PUZ.**

**BRASOV 2013.**



## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

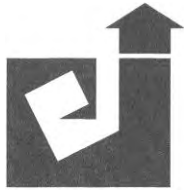
Denumirea proiectului:	<b>PUZ - ZONA DE LOCUINTE</b>
Beneficiar:	<b>Nicolae Savel, Nicole Mioara, Suciu B.lutka, Bichir Gabriel Marius, Mischilea Emilian</b>
Proiectant:	<b>MORPHOSIS S.R.L. Brașov</b>
Amplasament:	<b>intravilan municipiul Sacele, str, Campului f.n.</b>
Faza de proiectare:	<b>Plan Urbanistic Zonal – faza AVIZARE</b>
Data elaborării:	<b>aprilie 2014</b>

### **1.2. Obiectul lucrării**

Zona studiată se întinde pe o suprafață de **17 500.00 m<sup>2</sup>**, are folosința actuală de teren arabil și cuprinde următoarele loturi identificate prin extrasele C.F. atasate:

- **C.F. 109196 - Suciu B. lutka - nr. cad. 2083; suprafață 5000 mp**
- **C.F. 108851 - Nicolae Savel și Nicolae Mioara - nr. cad. 2151; suprafață 3000 mp**
- **C.F. 108819 - Nicolae Savel și Nicolae Mioara - nr. cad. 2152; suprafață 3000 mp**
- **C.F. 101832 - Bichir Gabriel- Marius - nr. cad. 1946 (dezmembrat ulterior în două loturi); suprafață 5000 mp**
- **C.F. 101839 - Mischilea Emilian - nr. cad. 1945; suprafață 1500 mp**

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu solicitările enunțate în **Certificatul de Urbanism nr.189 din 2.04.2014** și cu tema de proiectare însoțită de către beneficiar. Conform P.U.G. Mun. Sacele, terenul studiat face parte din UTR 15 și are destinația de zonă unități industriale, mica industrie, depozite și prestări servicii. Conform HCL 85/27.05.2010 în zonă se avizează construirea de locuințe și întocmirea documentațiilor aferente pe terenurile cu funcțiuni agricole, industriale și echipamente tehnico- edilitare aflate în UTR- urile 5 și 15, cu condiția ca zonele de locuințe să nu interfereze cu zona industrială. În sprijinul HCL-ului menționat mai sus s-a



avizat Conventia intre Municipiul Sacele, Consiliul Local si proprietarii de terenuri aflate in UTR 5 si 15, privind intocmirea si eliberarea documentatiilor pentru construirea de locuinte in zonele mai sus mentionate. Documentatia va urmari stabilirea unor reglementari specifice fiecarei zone in conformitate cu prevederile HG 525/1996.

Ca urmare, in cadrul documentatiei PUZ se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- Zonificarea functionala a terenurilor
- Organizarea retelei stradale corelata cu strazile existente;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Conditii de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, materiale de constructie, etc.
- Protectia mediului;

### 1.3. Surse de documentare – baza topografica

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii:

- ridicare topografica
- studiu geotehnic;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

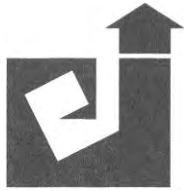
### **2.1. Incadrarea In localitate**

#### **Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul care face obiectul acestui studiu se afla **in intravilanul municipiului Sacele**, avand ca vecinatati pe latura de **S - PUZ Construire sediu firma, depozit si spalatorie auto, str. Campului - aprobat cu HCL nr.141/2009, N - PUZ Construire ansamblu rezidential - aprobat cu HCL nr.124/28.06.2007, E - partial PUZ Construire locuinte, sedii firme si prestari servicii si partial teren arabil, iar la V – DE 164, respectiv Sabiplast.**

#### **Relationarea zonei cu localitatea**

Accesul pe teren se face prin intermediul drumului de pamant **DE 164-** propus spre modernizare, dar se va lua in considerare, intr-o etapa viitoare, un racord la drumul existent, perpendicular pe latura de est a terenului studiat si identificat prin CF nr.102325.



Investitia propusa se integreaza tendintelor existente in zona, in imediata vecinatate existand documentatii aprobate avand aceleasi functiuni:

- **PUZ Construire ansamblu rezidential - aprobat cu HCL nr.124/28.06.2007**
- **PUZ Construire locuinte individuale, str. Campului - aprobat cu HCL nr.141/17.12.2008**
- **PUZ Construire ansamblu de locuinte, str. Campului f.n. aprobat cu HCL nr.66/26.05.2011**
- **PUZ Construire locuinte individuale, str. Campului f.n. aprobat cu HCL nr.36/04.03.2010**
- **PUZ Construire locuinte, sedii firme si prestari servicii**

## **2.2. Analiza situatiei existente**

### **2.2.2. Caile de comunicatie**

Accesul pe terenul studiat se realizeaza prin intermediul **drumului de exploatare DE164, propus spre modernizare.**

**Intre zona studiata si drumul national exista o fasie de teren reglementata in baza unei documentatii de urbanism- PUZ - Construire sediu firma, depozit si spalatorie auto, str. Campului - aprobat cu HCL nr.141/2009, pe care este amplasata o constructie cu o retragere de aproximativ 12,98m din axul drumului national. Asadar amplasamentul studiat nu prezinta front la drumul national, mentinand o retragere fata de acesta care variaza intre 8m si 38.7m din axul drumului si intre 4,5m si 35,20m fata de marginea partii carosabile (conform procesului verbal nr.936/20.05.2014), intre km 186+825 si km 187+090 (partea dreapta).**

### **2.2.3. Echipare edilitara**

#### *Alimentarea cu apa*

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, in lungul strazii Campului.

#### *Canalizarea*

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, in lungul strazii Campului.

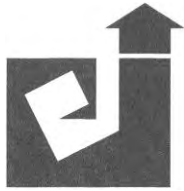
#### *Instalatii termice – gaze naturale*

Distrigaz sud detine in exploatare retele de distributie in zona studiata.

#### *Alimentarea cu energie electrica*

In zona studiata existe retele electrice in lungul drumului de exploatare DE 164.

#### *Retele telefonice*



**In zona studiată există** instalații T.C. în subteran și aeriene. În fazele următoare de proiectare beneficiarul va opta la momentul respectiv pentru tipul și operatorul de telefonie dorit.

### **2.2.5. Disfuncționalități**

Din analiza situației existente în zona studiată reies următoarele disfuncționalități care vor trebui soluționate în prezentul proiect:

- Necesitatea organizării circulației și asigurarea accesului la un drum public;
- Necesitatea dezvoltării urbanistice a zonei studiate și stabilirea unei reguli de construire pentru amplasamentul studiat.

### **2.2.6. Necesități și opțiuni**

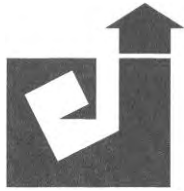
**Obiectul lucrării este realizarea unei zone de locuințe**, iar reglementările propuse se referă la:

- Organizarea arhitectural –urbanistică prin stabilirea amplasamentelor noilor activități prevăzute a se realiza în zona, generate de obiectul documentației;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale și asigurarea accesului din drumul de exploatare DE 164, propus spre modernizare, dar și o bună relaționare cu rețeaua de drumuri existentă în zona, prevăzute prin alte documentații de urbanism.
- Prezentarea situației existente și identificarea nevoilor de extindere a rețelilor edilitare; soluțiile de extindere a rețelelor de utilități vor fi stabilite de fiecare furnizor în parte în baza unor studii de specialitate, costurile acestora fiind suportate de beneficiarul lucrării.

## **3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ; CATEGORII DE INTERVENȚII; REGLEMENTĂRI**

### **3.1. Tema de proiectare și descrierea soluțiilor de organizare arhitectural – urbanistică**

Obiectul lucrării este realizarea unei zone de locuințe. Documentația va urmări stabilirea unor reglementări specifice unor astfel de zone menționate mai sus cu dotările aferente de circulație, spații verzi etc. și indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile HG 525/1996.



Reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiată este o necesitate, având în vedere amplasamentul favorabil - în întăvilanul localității și accesul la drumuri publice.

Aceste reglementări se referă la:

- Organizarea circulației carosabile și pietonale și asigurarea accesului pe teren prin intermediul drumului de exploatare **DE 164 propus spre modernizare**;
- Prezentarea situației existente și identificarea nevoilor de extindere și/sau modernizare a rețelor edilitare; noul obiectiv trebuie să aibă asigurate utilitățile tehnico-edilitare;
- orice teren, pentru a fi construibil, trebuie să aibă acces la un drum public sau acces carosabil prin servitute;
- parcajele necesare se vor realiza în interiorul incintei;

### **3.2 . Caile de comunicație**

Accesul în incintă construită va fi astfel proiectat încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulantei.

Noile obiective vor avea acces la un drum public cu lățimea carosabilului de 7 m și trotuare de 1,5m fiecare.

#### *3.2.1. Transportul în comun*

În prezent, în zona există rețele de transport în comun.

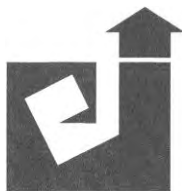
#### *3.2.2. Parcaje și garaje*

Se vor asigura locuri de parcare în incintă proprietății.

#### *3.2.3. Sistematizarea verticală*

Datorită terenului relativ plat nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală speciale. La întocmirea fiecărui proiect se va urmări:

- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- un ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică;



### 3.3. Zonificarea teritoriului – bilanț teritorial

Zonificarea teritoriului studiat este prezentata in plansa U02

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
ZONA LOCUINTE	zona constr.	0.00		5 161.85	29.50
	accese	0.00	0.00	2 212.22	12.64
	spatii verzi	0.00	0.00	7 374.08	42.14
	total partial	0.00	0.00	14 748.15	84.28
CIRCULATII		0.00	0.00	2 751.85	15.72
TEREN ARABIL		17 500.00	100.00	0.00	0.00
TOTAL		17 500.00	100.00	17 500.00	100.00

### 3.4. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus este de S+P+1+M.

### 3.5 Regimul de aliniere al construcțiilor

Conform profilelor propuse in plansa U02, in cazul drumului de acces propus se va respecta un regim de aliniere de minim 3m de la strada, respectiv 8m din axul drumului, iar pentru drumul de exploatare DE 164 se va respecta o retragere a cladirilor fata de strada de minim 3,5m, respectiv 8,5m din axul drumului modernizat.

### 3.6. Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ala parcelor

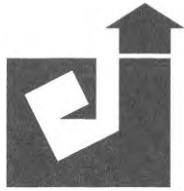
Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil:

- la 0.6m pentru fatadele fara goluri
- la 2.0m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza DTAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

Intre zona studiata si drumul national exista o constructie realizata in baza unei documentatii de urbanism- PUZ - Construire sediu firma, depozit si spalatorie auto, str. Campului - aprobat cu HCL nr.141/2009- **cu o retragere de aproximativ 12,98m din axul drumului national. Astfel, fata de limita posterioara, noile constructii vor fi amplasate preluand alinierea constructiilor existente la strada Campului/ DN1A, dar nu mai putin de 5 m.**

### 3.7. Modul de utilizare al terenurilor

POT max.35% si CUT max. 1.0



### **3.8. Echiparea edilitara**

#### **3.8.1. Alimentarea cu apa**

Solutia de alimentarea cu apa potabila a noilor obiective este de racord la cea mai apropiata retea existenta.

#### **3.8.2. Canalizarea**

Solutia de evacuare a apelor uzate propusa in cazul noilor obiective este de extindere a celei mai apropiate retele de canalizare din zona.

#### **3.8.3. Instalatii termice – gaze naturale**

Distrigaz sud detine in exploatare retele de distributie, solutia abordata pentru noile obiective fiind de extindere a infrastructurii existente.

#### **3.8.4. Alimentarea cu energie electrica**

Solutia abordata pentru noile obiective sa fie de racord la infrastructura existenta.

#### **3.8.5. Retele telefonice**

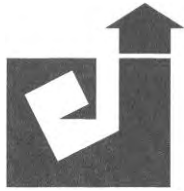
**Romtelecom** detine instalatii T.C. in subteran si aeriene. In cazul propunerii unor noi imobile se va opta la momentul respectiv pe tipul si operatorul de telefonie dorit.

### **3.9. Aspectul cladirilor**

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

- 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 inprejmuiri 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;

### 3.10. Protectia mediului

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmareste stabilirea principalelor elementelor de regulament cu privire la **organizarea unei zone de locuinte**. Astfel, pentru protectia mediului s-a urmarit realizarea urmatoarelor deziderate :

- O relationare cit mai fireasca in cadrul localitatii ;
- S-au prevazut limitari in ce priveste folosirea terenului in mod intensiv prin urmatoarele pirghii care stau la indemina urbanistului si autoritatilor locale :
  - Stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului ;
  - Stabilirea unor aliniamente maxime sau obligatorii ;
- In ce priveste gospodarirea deseurilor si gospodarirea apelor s-au prevazut urmatoarele masuri :

Generarea deșeurilor face referire la cele două perioade distincte de realizare a obiectivului:

#### **A. Deșeurile rezultate în perioada de executare a lucrărilor**

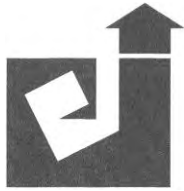
#### **B. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivului**

**A.** Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pământul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

**B.** Amplasamentul va genera deșeuri menajere, care vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract.

### 3.12 Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Tipul de proprietate si circulatia terenurilor sunt prezentate in plansa U04.

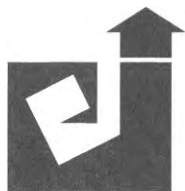


#### **4. CONCLUZII**

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- clarificarea zonificarii functionale
- circulatii si echipare edilitara;
- tipul de proprietate al terenurilor;

Intocmit,  
**Arh.Gabriel Roznovat**



## REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmării aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se întocmește o documentație in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

### 1. PRSCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

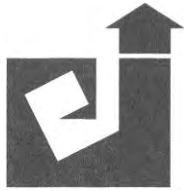
#### Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi numai pe terenuri libere;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, fără a mai fi necesara solicitarea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

Aspecte compoziționale si funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei



Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate care vor urmari:

- clarificarea zonificarii functionale si a reglementarilor specifice pentru cele **7 zone functionale rezultate:**
  1. **ZL** – zone de locuinte cu **2 subzone: ZI si ZI1**
  2. **ZD** – zona dotari si functiuni complementare **ZS** – nu e cazul
  3. **ZS** – zona sport si agreement
  4. **ZProd.** – zona mica productie si prestari servicii
  5. **ZA** –zona unitati agricole
  6. **ZGc** – **zona gospodarie comunala** cu 2 subzone aferente **ZGca**(zona instalatii specific retelelor edilitare) **ZGcb** (cimitir)
  7. **ZV** – zona verde
- asigurarea accesului carosabil al tuturor terenurilor si corelarea cu strazile existente – asigurarea accesului tuturor terenurilor;

#### Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările privind circulația vor respecta Planul Urbanistic General atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

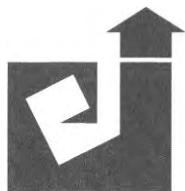
De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel încât realizarea lor sa cuprindă gama necesara de lucrări specifice drumurilor si explicarea lor sa se facă cu un efort cat mai mic.

Amplasarea construcțiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuiesc respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulație si regimul de aliniere propus (vezi plansa U02).

Lucrările pentru realizarea aleii carosabile din zona studiata se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.

Execuția aleilor carosabile si pietonale si a lucrărilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții si instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative si standarde.



**ZONA ZL – ZONA UNITATILOR DE LOCUIT cu subzonele:**

- ZI – locuinte colective
- ZI1 – locuinte individuale

**ZI – locuinte colective**

**Date de recunoastere**

Zona este evidentiata in plansa U02, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- se interzice aparitia de constructii noi, raportul intre masa construita si cea neconstruita fiind unul acceptabil pentru zona studziata.
- actiunile se vor indrepta catre reabilitarea constructiilor existente, pentru imbunatatirea calitatii vietii in zona.

**SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA**

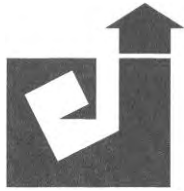
**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- locuinte colective
- mansardarea locuintelor colective existente
- se admit reabilitarile constructiilor existente

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admit servicii profesionale (birouri notariale, cabinete medicale, centre de informare)

**ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**



- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- autobuze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile 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

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se mentine situatia cadastrala existenta.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se are in vedere respectarea retragerilor existente fata de strada.

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

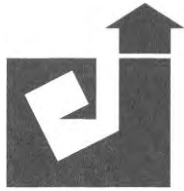
Se va mentine focdul construit existent, cu interzicerea oricarei actiuni de indesire a acestor unitati de locuit.

#### 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

Toate constructiile existente vor avea acces carosabil dintr-o strada publica sau o alee ocazional carosabila cu o latime de minim 5 m.



Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura parcare autovehiculelor in incinta, conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism.

#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

Regimul de inaltime va fi de max. S+P+4+M.

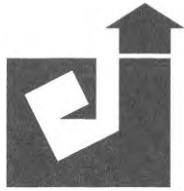
#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se urmareste reabilitarea locuintelor colective existente, avand in vedere urmatoarele categorii de interventie:

- **reabilitare termica**
- **renovarea fatadelor**
- **mansardarea**

Reabilitarea fondului construit existent se va realiza 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. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei comunei Bod
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)



- 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 inprejmuiri 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;

#### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

##### *Alimentarea cu apa*

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, conform **avizului Compania Apa nr. 1132/06.08.2013.**

##### *Canalizarea*

Amplasamentul studiat are acces la retele de canalizare, iar in paralel sunt desfasurate lucrari de imbunatatire a solutiilor de evacuare a apelor uzate, retele de canalizare in curs de executie fiind identificate pe plansa U04.

##### *Instalatii termice – gaze naturale*

Distrigaz sud detine in exploatare retele de distributie, la care sunt racordate imobilele existente.

##### *Alimentarea cu energie electrica*

Unitatile de locuinte colective beneficiara de racorduri la retele electrice conform **avizului Electrica nr.70101310500/09.09.2013.**

##### *Retele telefonice*

**Romtelecom** detine instalatii T.C. in subteran si aeriene, conform **avizului nr. 660-BV/25.07.2013.**

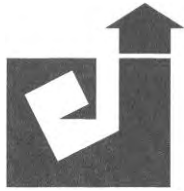
Conform avizului Orange, in zona studiata exista cablu de fibra optica.

#### ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se propun doua directii privind amenajarea spatiilor verzi aferente locuintelor colective:

1. Constructiile pentru locuinte amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces (de ex. Strada Fabricii) vor fi prevazute cu **spatii destinate plantatiilor decorative (arbori si arbusti decorativi) sau jardiniere – in functie de caz.**
2. **spatii aferente locuintelor colective localizate in plan secundar fata de axul principal de circulatie - Str. Fabricii unde se pot amenaja gradini de flori,**





**plante aromatice sau legume, care sa fie amenajate corespunzator cu imrejmurii estetice si fara depasirea spatiilor cu aeasta destinatie marcate in PUZ.**

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada pot fi transparente si vor fi dublate cu gard viu.

#### ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Se mentine fondul construit existent, admitandu-se numai lucrari de reabilitare, renovare si mansardare. In cazul restructurarii ansamblului de cladiri aferente zonei de locuinte colective, aceasta se va realiza in limitele regimului de ocupare existent - luand in considerare posibilele mansardari, dar fara extinderi pe orizontala, fata de fondul construit initial.

### **ZI1 – Zona locuinte individuale – autorizare directa**

#### SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

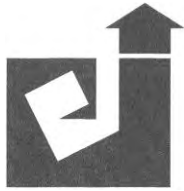
- locuinte individuale cu maxim S+P+1+M niveluri si regim de construire izolat.

##### ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit servicii profesionale (birouri notariale, cabinete medicale, centre de informare)

##### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- autobuze si statii de intretinere auto



- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile 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

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se pastreaza dimensiunile si forma terenurilor existente.

Se admit subparcelari min 300 mp.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se respecta retragerea fata de aliniament propusa in planșa U02, respectiv de minim 3m fata de strazile de acces.

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 2,0m pentru fatadele cu goluri

#### 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.

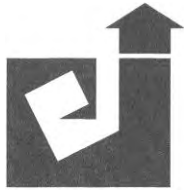
#### ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica sau o alee ocazional carosabila cu o latime de minim 5 m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura parcarea autovehiculelor in incinta, conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism.



#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri. Regimul de inaltime va fi de max. S+P+1+M.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

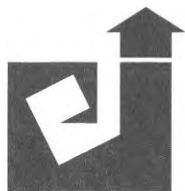
Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- 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 compozitionale 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 inprejmuiri 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;
- 

#### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

##### *Alimentarea cu apa*

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, conform **avizului Compania Apa nr. 1132/06.08.2013**, solutia in cazul noilor obiective (zona de locuinte individuale,



zona de dotari – camin cultural, lacas de cult etc.) fiind de extindere a infrastructurii existente.

#### *Canalizarea*

Amplasamentul studiat are acces la retele de canalizare, iar in paralel sunt desfasurate lucrari de imbunatatire a solutiilor de evacuare a apelor uzate, retele de canalizare in curs de executie fiind identificate pe plansa U04. Solutia abordata in cazul noilor obiective este de extindere a retelei de canalizare in curs de executie saudeja existent.

#### *Instalatii termice – gaze naturale*

Distrigaz sud detine in exploatare retele de distributie, solutia abordata p[entru noile obiective fiind de extindere a infrastructurii existente.

#### *Alimentarea cu energie electrica*

In zona studiata existe retele electrice conform **avizului Electrica nr.70101310500/09.09.2013**, urmand ca solutia abordata pentru noile obiective sa fie de racord la infrastructura existent.

#### *Rețele telefonice*

**Romtelecom** detine instalatii T.C. in subteran si aeriene, conform **avizului nr. 660-BV/25.07.2013**. In cazul propunerii unor noi imobile se va opta la momentul respectiv pe tipul si operatorul de telefonie dorit.

Conform avizului Orange, in zona studiata exista cablu de fibra optica.

### ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile pentru locuinte amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu spatii destinate plantatiilor decorative sau jardiniere – in functie de caz.

### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada pot fi transparente sau opace cu inaltime medie de 1,50 - 1,70m, din materiale in concordanta cu specificul local si vor fi dublate cu gard viu.

### ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

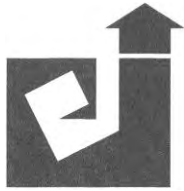
P.O.T. = 40% si C.U.T. =1.0

## **ZD- Zona dotari**

### **SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

*PUZ ZONA LOCUINTE*

*STRADA CAMPULUI F.N., MUN.SACELE*



#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

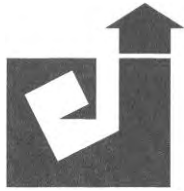
- institutii, servicii si echipamente publice de importanta locala: ex.admistratia locala, sediul politiei etc.
- expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta juridica- cabinete avocatura, cabinete notariale
- asistenta medicala furnizata privat- *cabinete medicale, dispensar;*
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- lacasuri de cult;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale operate privat;
- *comert cu amanuntul;mini-market-uri,super- market-uri la parterul constructiilor;*
- unitati turistice
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere;
- parcaje la sol ;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se mentin functiunile existente si micile activitati manufacturiere, cu extinderi admise in limitele fondului construit existent (prin schimbare de destinatie), in conditiile in care nu genereaza surse suplimentare de poluare pentru zonele de locuinte existente
- se admit dotari de mic comert, alimentatie publica, loisir, servicii profesionale (cabinete de avocatura, birouri de proiectare); nu vor depasi 20% din totalul arii defasurate construite; vor avea locuri de parcare separate de cele aferente locuintelor; fluxurile si accesele dotarilor enumerate nu se vor intersecta cu cele ale locuintelor;

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin



utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refoșibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinarii), vulcanizari și spalatorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se mentine situatia cadastrala actuala.

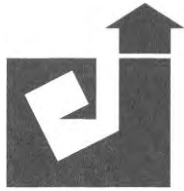
### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Se va respecta regimul de aliniere existent.

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

Se mentin constructiile existente, fiind interzise extinderi ulterioare.

### **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**



Se mentin constructiile existente fiind interzise extinderi ulterioare.

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate constructiile existente vor avea acces carosabil dintr-o strada publica sau o alee ocazional carosabila cu o latime de minim 5 m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare in interiorul parcelelor sau in spatiile special amenajate.

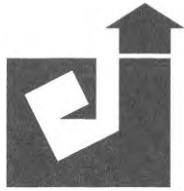
#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Se mentin constructiile existente, fiind acceptate eventualele mansardari.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Reabilitarea fondului construit existent se va realiza 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. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei comunei Bod
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- 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 inprejmuiri 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;

## ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### *Alimentarea cu apa*

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, conform **avizului Compania Apa nr. 1132/06.08.2013.**

### *Canalizarea*

Amplasamentul studiat are acces la retele de canalizare, iar in paralel sunt desfasurate lucrari de imbunatatire a solutiilor de evacuare a apelor uzate, retele de canalizare in curs de executie fiind identificate pe plansa U04.

### *Instalatii termice – gaze naturale*

Distrigaz sud detine in exploatare retele de distributie, la care sunt racordate imobilele existente.

### *Alimentarea cu energie electrica*

Unitatile de locuinte colective beneficiara de racorduri la retele electrice conform **avizului Electrica nr.70101310500/09.09.2013.**

### *Retele telefonice*

**Romtelecom** detine instalatii T.C. in subteran si aeriene, conform **avizului nr. 660-BV/25.07.2013.**

Conform avizului Orange, in zona studiata exista cablu de fibra optica.

## ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

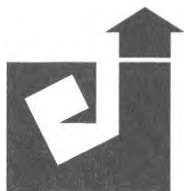
Autorizarea de constructie va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

## ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Se interzic imprejmuirile din elemente de beton, prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.

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





Se mentine fondul construit existent, admitandu-se numai lucrari de reabilitare si renovare. In cazul restructurarii ansamblului de cladiri aferente zonei de dotari, aceasta se va realiza in limitele regimului de ocupare existent - luand in considerare posibilele mansardari, dar fara extinderi pe orizontala, fata de fondul construit initial.

## **ZS – Zona sport si agrement**

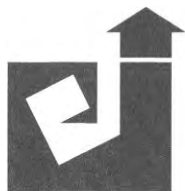
### ***Date de recunoastere***

*Zona este marcata de reprezentata stadionul existent, localizat in zona de N-V a amplasamentului studiat.*

## **SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- dotari sportive si de agrement : terenuri de fotbal, tenis, volei, baschet etc. acoperite sau in aer liber, sport de aventura, sporturi pentru copii;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- spații plantate;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, foisoare, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;



- parcaje.

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit clădiri pentru sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 30% din suprafața totală a terenului.

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise si admise cu conditionari 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

Amplasarea constructiilor se va realiza conform Codului Civil ( 0,6m pentru fatadele fara goluri si 2,0m pentru fatadele cu goluri).

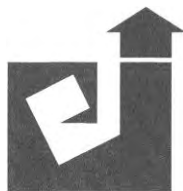
#### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate constructiile existente vor avea acces carosabil dintr-o strada publica sau o alee ocazional carosabila cu o latime de minim 5 m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.



#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare in interiorul zonelor studiate.

#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul maxim de inaltime propus este de parter.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul functiunii propuse.

#### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

##### *Alimentarea cu apa*

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, conform **avizului Compania Apa nr. 1132/06.08.2013**, solutia in cazul noilor obiective (zona de locuinte individuale, zona de dotari – camin cultural, lacas de cult etc.) fiind de extindere a infrastructurii existente.

##### *Canalizarea*

Amplasamentul studiat are acces la retele de canalizare, iar in paralel sunt desfasurate lucrari de imbunatatire a solutiilor de evacuare a apelor uzate, retele de canalizare in curs de executie fiind identificate pe plansa U04. Solutia abordata in cazul noilor obiective este de extindere a retelei de canalizare in curs de executie saudeja existent.

##### *Instalatii termice – gaze naturale*

Distrigaz sud detine in exploatare retele de distributie, solutia abordata p[entru noile obiective fiind de extindere a infrastructurii existente.

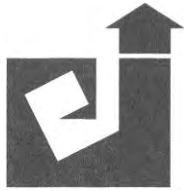
##### *Alimentarea cu energie electrica*

In zona studiata existe retele electrice conform **avizului Electrica nr.70101310500/09.09.2013**, urmand ca solutia abordata pentru noile obiective sa fie de racord la infrastructura existent.

##### *Retele telefonice*

**Romtelecom** detine instalatii T.C. in subteran si aeriene, conform **avizului nr. 660-BV/25.07.2013**. In cazul propunerii unor noi imobile se va opta la momentul respetiv pe tipul si operatorul de telefonie dorit.

Conform avizului Orange, in zona studiata exista cablu de fibra optica.



#### ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Autorizarea de constructie va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate.

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Se interzic imprejmuirile din elemente de beton, prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.

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

POT max =15%, CUT max =0.2

### **ZProd. – Zona mica productie si servicii**

#### ***Date de recunoastere:***

*Zona de productie reprezinta o proportie importanta la nivelul comunei Bod si mai precis a satului Colonia Bod, limita zonei studiate prin prezenta documentatie inglobeaza numai o parte din ansamblul fabricii.*

### **SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

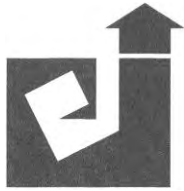
#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- Sedii firma
- Birouri
- Spatii prestari servicii
- Spatii mica productie
- Spatii depozitare
- Anexe administrative
- Centre de studiu si formare profesionala ;

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Se pot mentine unitatile de mica productie existente cu conditia sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic si/sau sa fie incomode prin traficul generat.

#### **ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**



- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante toxice
- statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile si constructiile 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
- locuinte

## **SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se mentine situatia cadastrala actuala.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Se mentin retragerile unitatilor de productie existente.

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

Se mentine infrastructura existenta, fiind interzise posibile extinderi viitoare in interiorul zonelor de locuit.

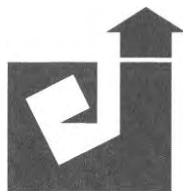
### **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

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

### **ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE**

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica sau o alee ocazional- carosabila cu o latime de minim 5 m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice,



precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare in interiorul parcelelor.

#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Se va avea in vedere mentinerea unei imagini de ansamblu unitare. Astfel se propune un regim maxim de P+1+M.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

- 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)
- 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;
- 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.

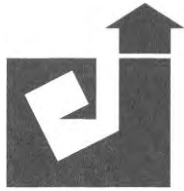
#### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

##### *Alimentarea cu apa*

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, conform **avizului Comania Apa nr. 1132/06.08.2013.**

##### *Canalizarea*

Amplasamentul studiat are acces la retele de canalizare, iar in paralel sunt desfasurate lucrari de imbunatatire a solutiilor de evacuare a apelor uzate, retele de canalizare in curs de executie fiind identificate pe planșa U04.



*Instalatii termice – gaze naturale*

Distrigaz sud detine in exploatare retele de distributie, la care sunt racordate imobilele existente.

*Alimentarea cu energie electrica*

Unitatile de locuinte colective beneficiara de racorduri la retele electrice conform **avizului Electrica nr.70101310500/09.09.2013.**

*Rețele telefonice*

**Romtelecom** detine instalatii T.C. in subteran si aeriene, conform **avizului nr. 660-BV/25.07.2013.**

Conform avizului Orange, in zona studiata exista cablu de fibra optica.

**ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Autorizarea de constructie va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

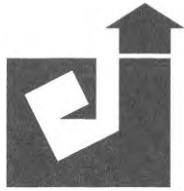
**ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

Împrejmuirile vor fi la limita terenului. Se recomanda ca inatimea acestora sa nu depaseasca  $h = 2.00$  m si sa fie dublate de vegetație (gard viu).

In cazul unor functiuni care necesita asigurarea unei protectii vizuale, sanitare sau de alta natura se recomanda imprejmuiiri opace.

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

Se mentine fondul construit existent, admitandu-se numai lucrari de reabilitare si renovare. In cazul restructurarii infrastructurii existente, aceasta se va realiza in limitele regimului de ocupare existent - luand in considerare posibilele mansardari, dar fara extinderi pe orizontala, fata de fondul construit initial.



## **ZA – Zona pentru unitati agricole**

### ***Date de recunoastere***

*In ce priveste zona destinata unitatilor agricole nu se propun extinderi, fiind mentinut nucleul de sere si alte practici agricole localizat la extremitatea vestica a ansamblului studiat.*

## **SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- culturi agricole diverse, pepiniere

### **ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Nu e cazul

### **ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**

- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante toxice
- statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile si constructiile 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
- locuinte

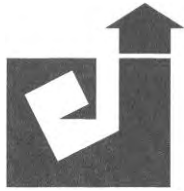
## **SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se mentine situatia cadastrala actuala.





#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va respecta alinamentul existent la strada Campului.

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

Se mentin constructiile existente. In eventualitatea extinderii sau amplasarii de noi constructii in interiorul parcelei, amplasarea acestora se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil:

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 2,0m pentru fatadele cu goluri

Se va avea in vedere in urmatoarele faze de proiectare modul de realizare a accesului masinii de pompieri.

#### 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

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu o latime a carosabilului de minim 5 m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

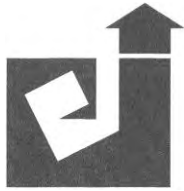
#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare in interiorul parcelelor.

#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi de parter.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR



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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

#### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Dupa caz, constructiile propuse vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

#### ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.

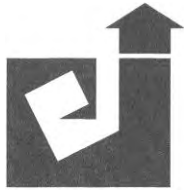
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

In cazul în care sunt necesare împrejmuiuri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional

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

**POT max.= 15% , CUTmax.= 0.4**



## **ZGc – Zona pentru gospodarie comunală**

### **Date de recunoastere**

Aceasta zonă se identifică cu toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire, salubritate, cuprinzând următoarele subzone: **GCa** **zona pentru echipare edilitară** și **Gcb** **zona cimitire și clădiri anexa**.

## **GCa** Zona pentru echipare edilitară

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone ex.: incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, salubritate, întreținerea spațiilor plantate etc..
- activități conexe – administrative. ex: birouri, anexe etc.

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitare.

Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

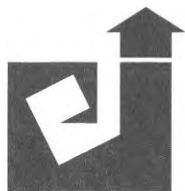
#### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice alte activități care nu sunt listate mai sus. Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A TERENULUI**

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)



Dupa caz incintele tehnice se vor redimensiona in baza unei documentatii de specialitate, in conformitate cu normativele in vigoare .

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Noile constructii vor respecta reglementarile existente in zona, in cazul in care nu exista alte normative specifice stabilite in cadrul unor documentatii de specialitate.

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

Amplasarea noilor constructii se va face in baza unei documentatii de specialitate, in conformitate cu normativele in vigoare.

#### 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

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu o latime a carosabilului de minim 5 m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare in interiorul incintelor studiate sau in spatii special amenajate in aceasta directie.

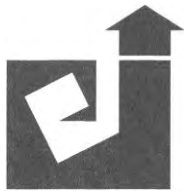
#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul maxim de inaltime propuse este P+1.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

- 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)
- 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;
- 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.

#### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile

#### ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor avea in vedere mentinerea sau amenajrea de spatii verzi si plantate, conform normativelor in vigoare.

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim 2,00 metri, se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

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

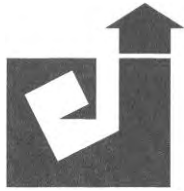
**POT max =40%, CUT max =0.8**

### **ZGcb** Zona cimitire si cladiri anexa

#### **SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- lucrari funerare sub si supraterane
- anexe
- capela mortuara;
- circulatii carosabile,
- parcaje;
- circulatii - alei carosabile, semicarosabile si pietonale;
- plantatii;



- spatii tehnice aferente functiunii de baza
- cladiri/pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se va asigura, conform normelor, o zona perimetrala de protectie cu latimea minima de 50.0 metri

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la articolul 1.

Se interzice densificarea mormintelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare.

### **SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI**

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Parcelarea interna se va conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice, in vigoare. Densitatea bruta va fi de 7,5 – 10 mp/loc (1.000 – 1350 locuri/ha).

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Constructiile propuse vor respecta retragerile existente in zona.

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

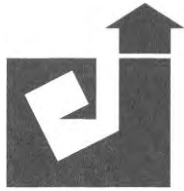
Nu este cazul.

#### 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 vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa 15 % din suprafata totala a cimitirului iar pentru cele noi sau potentialele extinderi ale celor



existente se va crea o trama de alei pietonale necesara accesului si exploatarii facile a incintei.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul si stationarea oricaror autovehicule in incinta cimitirelor e interzisa, cu exceptia celor de intretinere si exploatare. Parcarea autovehiculelor se va face in afara drumurilor publice in parcare special amenajate.

Necesarul de parcaje:

1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

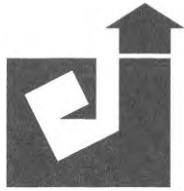
Regimul maxim de inaltime propuse este de P+1 la care se poate adauga demisol sau subsol.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

- 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)
- 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;
- 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.

#### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA



Se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

Se vor asigura puncte sanitare, precum si propunerea unor solutii colectarea si evacuarea rapida la retea de canalizare a apelor meteorice.

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

In zona de intretinere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public si unul pentru resturi vegetale (compost).

#### ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5 % din suprafata totala a cimitirului, iar zonele cu vegetatie joasa vor ocupa minim 30% din suprafata totala a incintei.

Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spatiilor verzi.

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim 2,00 metri, si se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

Se interzic imprejmuirile din elemente de beton, prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.

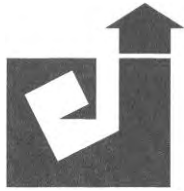
#### ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR ( POT, CUT )

Densitatea bruta va fi de 7,5 – 10 mp/loc (1.000 – 1350 locuri/ha)

**POT max =2%, CUT max =0.04**

**SV Zona spatii verzi amenajate, perdele de protectie/ alinimente arbori.**





***Date de recunoastere***

*Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat, zone plantate in lungul cursurilor de apa sau alinimente de arbori si spatii amenjate aferente cailor de circulatie majore – ex. strada Fabricii.*

**SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă (dupa caz , exceptand zonele de protectie aferente caii ferate, cailor de comunicatie rutiera, aferente canalelor);
- adăposturi, foisoare, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

**ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

-

**ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**

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

**SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

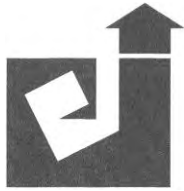
(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

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**



#### 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 ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare etc.) care vor fi tratate ca alei principale.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare in interiorul zonelor studiate.

#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se va avea in vedere o imagine unitara a spatiului public, toate elemnetele care il compun - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă etc.- fiind selectate si amplasate in baza unui proiect de amenajare aprobat de primaria comunei Bod.

#### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

#### ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

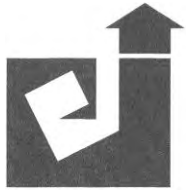
Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Nu e cazul

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

**POT max =15%, CUT max =0.2**, insemnand suprafata însumată a circulatiilor de toate categoriile, a platformelor mineralizate si a a altor constructii de tipul adăposturilor, foisoarelor, grupurilor sanitare sau spațiilor pentru administrare și întreținere.



**MORPHOSIS**

BRASOV, str. Branduselor nr. 74

Tel. /Fax 0040268/310196