

S.C.Bucon Invest SRL
Brasov str.Avram Iancu nr.49, sc.A, ap.1
J08/386/2006
tel.0268/312392 sau 0740-205480

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

Cap.1 INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: Plan urbanistic zonal pentru Construire ansamblu de locuinte strada Noua, municipiul Sacele jud.Brasov.

Initiator: S.C.NEOCOM INTERNATIOANAL S.R.L.Cluj-Napoca

Adresa:municipiul Sacele str.Noua f.nr.

Proiectant: S.C.Bucon Invest S.R.L.Brasov arh. Ileana Buna , tel.0268/312392 si 0740-205480

Nr.proiect: 29/decembrie 2018

1.2.Obiectul lucrarii

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (PUZ) este elaborarea documentatiei de urbanism intr-o zona nereglementata din punct de vedere urbanistic in intravilanul municipiului Sacele.

Conform temei de proiectare intocmite impreuna cu initiatorul, si al avizului prealabil de oportunitate care constituie elemente de tema ce trebuiesc respectate in cadrul documentatiei PUZ, s-a elaborat documentatia tehnica ce stabileste reglementarile specifice zonei rezidentiale a localitatii cu dotari de interes orasenesc si constructii de locuinte individuale.

P.U.Z.-ul isi propune prezentarea unei solutii optime pentru utilizarea terenului, amplasarea constructiilor preconizate, parcelarea terenului, organizarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor si completarea structurii tehnico-edilitare pentru zona studiata. Terenul are o suprafata de 7582 mp conform Extraselor de Carte Funciara anexate.

Din analiza situatiei existente, prin coroborarea acesteia cu normele de dezvoltare urbanistica, si de viziunea beneficiarului a rezultat solutia propusa, astfel incat sa poata fi rezolvate atat problemele de construire cat si cele legate de circulatii si utilitati.

1.3.Surse de documentare

- Planul urbanistic General al localitatii Sacele
- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000)-Ordin MLPAT 176/N/2000
- Legea 50/91 modificat in 2004 pentru autorizarea lucrarilor de constructii
- Legea 350/2001 revizuit in 2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- H.G.nr.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism
- Planul topografic scara 1:1000
- Studiul geotehnic

- Vizite la fata locului
- Discutii cu beneficiarii

Cap. 2 INCADRARE IN ZONA

2.1.Evolutia zonei- incadrare in localitate

Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Zona studiata este amplasata in intravilanul municipiului Sacele in UTR 0-zona de locuinte si dotari aferente, conform PUG Sacele. Pentru imobilul de mai sus se vor plati impozite si taxe locale conform HCL 143/17.12.2014. Imobilul se afla pe partea dreapta a strazii Noua directia de mers str.Noua-str.Brazilor si strada Bunloc.

Terenul se afla intre str.Noua si str.Frasinului, unde deja sunt executate locuinte pe ambele parti a strazii.Terenul este intabulat in CF nr .115173 si 115172 Sacele.

Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate anterior

Terenul studiat are destinatia de "zona de locuinte individuale si dotari aferente" conform PUG Sacele.

Initiatorul doreste sa parceleze terenul in vederea valorificarii lui pentru construire locuinte si dotari complementare.

Destinatia zonei ramane cea stabilita prin PUG cu completare adica "*zona de locuinte individuale si dotari complementare si aferente.*"

Circulatia principala auto se va desfasura din strada Noua prin strada prevazuta in PUZ-ul aprobat cu HCL nr.5/25.01.2018 si largit la 7,0 m. Strada modernizata va fii strada Noua. Drumuri noi create vor fii: continuarea strazii pe partea sud-vestica a zonei studiate.

Coeficientii maximi de ocupare si de utilizare teren vor fii: P.O.T.=35% si C.U.T.= 1,00

Inaltimea maxima admisibila este conditionata prin respectarea coeficientului maxim de ocupare a terenului (C.U.T.) si prin respectarea inaltimii medii a cladirilor zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri inaltimea cladirilor invecinate.

Parcajele necesare vor fii amplasate in interiorul parcelei si vor fii dimensionate conf.H.G.525/1996.

Aspectul exterior al cladirilor: Autorizarea executarii constructiilor va fii permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Echiparea tehnico-edilitare: Exista retea de apa potabila pe strada Noua.Toate cladirile consumatoare de apa vor fii racordate la reseaua de distributie publica de apa potabila.

Toate cladirile consumatoare de apa vor fi racordate la sistem centralizat de canalizare.

Apele pluviale vor fi canalizate prin pante si conduse catre spatii verzi in functie de caracteristicile terenului.

Noile bransamente de energie electrica si telefonie vor fii executate subteran.

Imprejmuiri-Imprejmuirile vor fi executate din zidarie, metal sau lemn sau combinatiile acestora. Ele se vor executa pe limita de proprietate si aspectul lor exterior se vor supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al cladirilor.

2.2. Analiza situatiei existente

2.2.1. Aspecte generale.

Terenul studiat este in proprietatea societatii Neocom International s.r.l. si este intabulat in Cartile Funciar nr.115173 Sacele, si 115172 Sacele. Pentru cunoasterea conditiilor de fundare ale constructiilor s-a elaborat studiul geotehnic pentru zona ce va fi reglementata. Deasemenea s-au obtinut avize de utilitati de la furnizori.

S-a facut ridicarea topografica a zonei studiate cu suprapunerea planului cadastral si s-a obtinut viza O.C.P.I. Brasov.

Zona studiata are un aspect arhitectural nedefinit si in schimbare. S-au realizat constructii de locuinte avand la baza PUZ-uri aprobate, dar zona se gasesc si terenuri agricole, fiind intabulate ca teren intravilan arabil.

2.2.2. Analiza geotehnica

Amplasamentul studiat are o suprafata de forma regulata cu declivitate de cca 10% de la sud la nord, si cca 10% de la vest la est. Natura terenului de fundare si datele privind stratificatia terenului sunt relevate in studiul geotehnic anexat, de unde aflam ca cota de fundare se va lua de la -1,10 m in jos, straturile de fundare sunt: -nisip fin slab argilos, nisip mediu cu rar pietris marunt si nisip mare cu pietris. Datorita prezentei temporare a apei subterane, este necesara protejarea fundatiilor cu izolatii.

2.2.3. Caile de comunicatie

Circulatia principala in zona se va desfasura din strada Noua pe strazile proiectate sau existente, care vor fi modernizate sau nou create -perpendiculare/paralele pe strada Noua.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

Zona se caracterizeaza prin existenta constructiilor de locuinte individuale, ale persoanelor fizice cu regim de inaltime parter, parter si etaj si/sau mansarda. Strada Noua asigura accesul catre zonele noi construite spre zonele de locuinte pe partea nord-vestica pana la DN1.

Pe terenul studiat se propune parcelarea terenului in 14 parcele potrivite, crearea acceselor in parcele si amplasarea constructiilor de locuinta si dotari complementare. Suprafetele parcelelor vor fi: min 350,0 mp max.455,0 mp.

2.2.5. Echiparea edilitara

Alimentare cu apa a zonei studiate se va realiza prin extinderea conductei de apa existenta pe str.Noua conform Avizului de amplasament nr.126/01.02.2019 eliberat de Compania APA Brasov.

Canalizare: Evacuarea apelor uzate se va realiza prin extinderea retelei de canalizare existenta pe strada Noua conform aceluiasi aviz.

Alimentare cu energie electrica: Alimentarea cu energie electrica se va realiza din LES 20 kv, sistem radial, existenta in gestiunea si exploatarea SDEE Brasov, conform avizului de amplasament

Alimentare cu gaz metan. in zona studiata pe str.Noua exista retea de gaze naturale. Din conducta existenta se va dezvolta reseaua de gaze in functie de solicitari conform aviz de

principiu nr.313.559.019/12.02.2019. Solutia finala a racordarii se va obtine de la furnizor in etapa urmatoare de proiectare.

Telefonizare. Exista retea de telecomunicatii in zona. Pe strada Noua exista instalatie de telecomunicatie aeriana conform Avizului nr.40-BV/22.01.2019, si din aceasta instalatie se va face racordarea zonei studiate.

2.2.6.Starea factorilor de mediu

Calitatea aerului:- Poluarea aerului in aceasta zona se incadreaza in limitele legii. Vegetatia abundenta in curti si gradini precum si pe domeniul public fac sa nu existe probleme de mediu.

Traseele din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona.

Calitatea solului- nu exista pericol de alunecare si prabusire a solului.

2.2.7.Necesitati si optiuni ale populatiei

Populatia locala priveste cu interes proiectele de dezvoltare urbana.

Solicitarile beneficiarului proiectului se inscriu in reglementarile impuse prin Planul Urbanistic General elaborat pentru municipiului Sacele, nepunand astfel probleme deosebite eleboratorului proiectului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Elemente tema.

Obiectul lucrarii este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr 563/07.12.2018, eliberat de Primaria municipiului Sacele si cu Avizul prealabil de oportunitate nr.3/22.02.2019 eliberat de Primaria municipiului Sacele. S-a intocmit o tema de proiectare impreuna cu beneficiarul pentru zona studiate. Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (PUZ) este elaborarea documentatiei de urbanism pentru zona nereglementata urbanistic.

Documentatia va urmari urmatoarele aspecte:

-Se vor stabili reglementari specifice zonelor de locuinte individuale sau cuplate si dotari complementare si aferente, circulatii, parcar, zone verzi si indicii urbanistici de ocupare si utilizare teren conform HG 525/1996.Subzone functionale propuse sunt:

a) subzona constructii cu destinatia de locuinte individuale sau cuplate si dotari complementare

b) subzona circulatiilor rutiere, pietonale si parcaje aferente functiunii de locuinte.

c) subzona de zona verde

-Volumetria cladirii propuse a se realiza pe teren cat si finisajele exterioare vor exprima functiunea propusa si vor respecta Regulamentul de Urbanism al PUZ-lui.

-Finisajele exterioare ale constructiilor vor fii durabile (tencuieli cu praf de piatra sau termosistem) sau panouri termoizolante si tamplarie de PVC sau lemn si acoperis sarpanta cu invelitoare metalica, sau ceramica.

-Constructiile vor fi compartimentate in functie de nevoile beneficiarilor.

Amenajarea si dotarea se face luand in considerare noile tehnologii si solutii in domeniul constructiilor si instalatiilor, avand ca efect imbunatatirea sigurantei in functionare si exploatare.

3.2.Sistematizarea verticala

Terenul studiat are o declivitate de aprox 4,0 m de la sud la nord. Prin lucrarile de sistematizare verticala se vor asigura pante necesare scurgerii apelor de suprafata si meteorice.

3.3.Regimul juridic- circulatia terenurilor.

Terenul studiat este proprietatea privata a S.C.NEOCOM INTERNATIONAL S.R.L. Conform extraselor de carte funciara suprafata de 7582 mp este compusa din doua parcele cadastrale si anume:suprafata de 6982 mp cu ramura de folosinta arabil si suprafata de 600 mp (suprafata cumparata de la Rasaliu Marian Iulian si Rasaliu Florina) cu aceas ramura.

3.4.Regimul de aliniere

Regimul de aliniere pentru constructii a fost stabilit la 5,00m de la trotuar sau la 10,50 m din axul carosabilului drumului nou creat.

-in sectiunea 1-1 si 2-2 alinierea viitoarelor constructii se va face la 10,50 m din axul strazii.

-in sectiunea 3-3 (profilul str.Noua),alinierea viitoarelor constructii se va face la 17,0 m din axul carosabilului conform Avizului de oportunitate nr.3/22.02.2019

3.5.Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime va fi S+P+E+M (maxim 11,0m la coama si 8,0 la streasina sau cornisa)

3.6.Plantatii- valorificarea cadrului natural

Pe terenul studiat nu exista vegetatie inalta matura. Se vor planta aliniamente de arbori pe limita de proprietate si dealungul aleilor de acces. Aceste aliniamente vor avea rol de protectie atat impotriva vanturilor si a prafului cat si protectie vizuala.Zona verde va fi plantata cu arbusti, flori si gazon.

Pe str.Noua s-a prevazut o fasie de 1,0m latime pe latura stanga intre carosabil si trotuar, directia de mers str.Noua str Brazilor, iar pe drumurile noi proiectate fasie de 0,5 m pe ambele laturi intre carosabil si trotuar.

3.7.Parcaje

Parcarile dimensionate conform Anexa 5 din HG 525/1996 vor fi amplasate in interiorul parcelei. Numarul locurilor de parcare se calculeaza in functie de suprafata utila desfasurata a cladirii de locuit, asigurandu-se un loc de parcare pentru locuintele cu suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp si minim 2 locuri de parcare pentru locuintele ce depasesc suprafata utila de 100 mp. Ele vor fi betonate si vor cuprinde si platforma pentru colectarea deseurilor.Aceste platforme betonate vor fi echipate cu containere speciale, asigurandu-se colectarea selectiva ale deseurilor.

3.8. Accese- modernizarea circulatiei-regimul juridic

Accesul pe terenul studiat se va desfasura din strada Noua. Drumul prevazut in PUZ-ul aprobat de 4,5 m latime cu un singur sens de circulatie se va lati la 7,0 m carosabil, fasie de zona verde de 0,5 m si trotuar de 1,5 m latime pe ambele laturi. Acest drum va avea profilul transversal conform sectiunii 1-1 si va continua aproape de capatul parcelei pe latura sud-vestica asigurand accesul la cele 4 parcele create (profil 2-2) si va face legatura cu strada Frasinului. Astfel aceasta strada va deveni drum cu dublu sens de circulatie.

In avizul de oportunitate s-au specificat limitele suprafetei studiate conform careia terenurile aflate intre limita teritoriului studiat si teritoriul reglementat unde s-a studiat corelarea arterelor de circulatie propuse cu cele existente si asigurarea echiparii edilitare prin intermediul infrastructurii existente.

S-a prevazut modernizarea strazii Noua conform profil 3-3. Astfel strada Noua va fi o strada cu sens dublu de circulatie avand carosabil de 7,0m latime, zona verde intre carosabil si trotuar de 1,0m si trotuar de 1,5 m pe partea opusa parcelei studiate. Pe partea parcelei studiate s-a prevazut zona verde de 1,0m latime si trotuar de 1,5m precum si zona verde de latime variabila paralel cu carosabilul. Razele exterioare de viraj pentru carosabil s-a prevazut de min. 12 m.

Regimul juridic si circulatia terenurilor

Prin propunerile facute in prezenta documentatie, situatia juridica a terenurilor se va modifica si anume prin largirea drumului prevazut in PUZ-ul aprobat dela 4,5 m la 7,0 m si prin realizarea drumului perpendicular pe acesta este nevoie ca proprietarii sa cedeze teren necesar realizarii lor. Astfel proprietarul terenului initiatorul PUZ-lui va ceda suprafata de 1606 mp cea ce reprezinta 21% din suprafata totala din proprietatea initiatorului, reprezentand 2,5 m carosabil, zona verde si trotuar.

3.9. Echiparea tehnico-edilitara

3.9.1. Alimentarea cu apa

In zona studziata Compania APA Brasov are in administrare retea de apa. nr.126/01.02.2019 eliberat de Compania APA Brasov , alimentarea cu apa potabila a parcelei studiate se poate realiza din reseaua de apa OL Ø 100 mm existenta pe strada Noua, prin prelungirea retelei pe strazile noi create. Extinderea se va realiza cu conducta PEHD Pn 10 bar, iar bransamentele de apa se vor dimensiona conform debitului de apa necesar fiecarei locuinte si se vor executa din polietilena de inalta densitate (PEHD).

3.9.2. Canalizare – menajera

In zona studziata Compania APA Brasov are in administrare retea de canalizare.

Evacuarea apelor uzate se va face in colectorul PVC De 250 mm existent pe strada Noua prin prelungirea acestuia pe strazile noi create. Noul colector va fi din PVC-KG De 200 mm cu descarcare directa in Dn 250 mm existenta pe str.Noua.

Canalizare pluviala

Este strict interzisa deversarea apelor pluviale in reseaua de canalizare menajera. Apele pluviale rezultate de pe acoperisuri vor fi conduse prin sistem de jghebur si burlane

si vor fi infiltrate in sol. Apele pluviale rezultate de pe platformele de incinta vor fi dirijate prin pante spre zona verde. Platformele de parcare vor fi betonate sau asfaltate.

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisuri vor fi colectate prin jghebur si burlane si descarcate liber la nivelul solului pentru infiltrarea in zona verde. Structura geologica a terenului si adancimea mare la care se gaseste apa subterana (peste 10,0 m) favorizeaza infiltrarea in sol a apelor din precipitatii. Apele pluviale de pe caile de circulatie vor fi dirijate printr-o retea de canalizare pluviala din conducta PVC-KG, trecute printr-un separator de nisip si hidrocarburi petroliere, dimensionat corespunzator si descarcate intr-un put absorbant $H=4,5$ m, $\varnothing=4,50$ m, de 60 mc, amplasat pe zona verde da langa str.Noua. Putul absorbant va fi executat conform STAS 10809-85, vor fi cu fund si pereti perforate, executat pana la un nivel permeabil, in scopul introducerii in sol a cantitatilor de apa epurata. Filtrul invers este compus din:

-bolovanis de rau(70-150 mm) = 2,2 m

-strat filtrant de pietris (10-40 mm) = 0,35 m

3.9.3. Alimentarea cu gaze naturale

In apropierea amplasamentului studiat exista retea de gaze naturale pe str.Noua. Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva.

3.9.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a zonei studiate se va face in conformitate cu Avizul CTE-lui si al studiului care este in curs de elaborare.

3.9.5. Telefonizare

Exista retea de telecomunicatii in zona. Pe strada Noua exista instalatie de telecomunicatie aeriene pe stalpi conform Avizului nr.40-BV/22.01.2019. Telekom Romania este de acord cu aceasta lucrare in conditiile indeplinirii unor masuri prevazute in Aviz.

Cheltuielile privind realizarea lucrarilor rutiere si ale dotarilor tehnico-edilitare vor fi suportate de initiatorul PUZ-lui, iar autorizarea constructiilor se va face dupa definitivarea lucrarilor de infrastructura tehnico-edilitare.

4.0.Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici (U04)

Bilant teritorial propus zona reglementata

Nr. Crt.	Zone Functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Subzona constructii	0	0	5976	63
2	Subzona arabil intravilan	7582	80	0	0
3	Subzona circulatii carosabil si pietonal	1739	18	2966	31
4	Subzona zona verde	209	2	588	6
	Total zona studiata	9530	100	9530	100

Bilant teritorial proprietatea initiatorului PUZ-lui

Nr. Crt.	Zone Functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Subzona constructii	0	0	5976	79
2	Subzona arabil intravilan	7582	100	0	0
3	Subzona circulatii carosabil si pietonal	0	0	1227	16
4	Subzona zona verde	0	0	379	5
	Total suprafata in proprietatea initiatorilor	7582	100	7582	100

Indici urbanistici

Raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor existente cumulate cu cele proiectate, la suprafata parcelei.Astfel au rezultat:

**P.O.T.=35%,
C.U.T.=1,00**

In cadrul fiecarei parcele, se va asigura min.30% din suprafata pentru spatii verzi plantate.

5.0.Surse de poluanti si protectia factorilor de mediului.

5.1.Protectia calitatii apelor

Apele meteorice se evacueaza printr-o sistematizare judicioasa pe zonele verzi ale parcelei.

5.2.Protectia aerului

Din activitatea ce se desfasoara in zona nu sunt poluanti pentru aer.Nu s-au prevazut instalatii pentru epurarea aerului nefiind cazul.

5.3.Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor.

Investitia propusa nu produce zgomote si vibratii peste normele admise in zone de locuinte.

5.4. Protectia impotriva radiatiilor -

Nu exista surse de radiatii.

5.5. Protectia solului si subsolului.

Prin lucrarile preconizate nu rezulta surse de poluare pentru sol si subsol.

5.6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele terestre si acvatice.

5.7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

Nu este cazul.

5.8. Gospodaria deeurilor

Pentru colectarea deeurilor in faza urmatoare de proiectare este obligatoriu sa se prevada platforme pentru colectarea selectiva a deeurilor. Aceste platforme se vor amplasa in apropierea accesului carosabil iar continutul lor se va ridica de firme specializate cu care beneficiarii vor incheia contracte de prestari servicii si vor fi transportate la rampa orasului.

5.9. Gospodaria substantelor toxice si periculoase

Din activitatile propuse nu rezulta substante toxice sau periculoase.

6.0. Lucrari de reconstructie ecologica

Prin investitia propusa nu exista zone si factor de mediu afectat.

7.0. Prevederi pentru monitorizarea mediului.

Nu exista emisii de poluanti deci nu s-au prevazut masuri pentru controlul si supravegherea acestora.

CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine in sprijinul prevederilor P.U.G. al municipiului Sacele jud. Brasov.

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare si dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde urmatoarele concluzii:

- Constructiile se vor realiza din materiale durabile , finisaje moderne si echipare edilitara adecvata
- Functiunea propusa nu este nociva pentru mediul inconjurator
- Emiterea autorizatiilor de construire se va realiza direct, in conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z.
- Solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse pana la realizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului P.U.Z.
- S-au obtinut toate avizele si acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism

Intocmit
arh. Ileana Buna

PUZ

**CONSTRUIRE
ANSAMBLU DE
LOCUINTE
MUNICIPIUL SACELE
ZONA STR.NOUA
jud.Brasov**

Nr.pr: 29/2018

Beneficiar:

S.C.NEOCOM INTERNATIONAL S.R.L.

Proiectant:

arh.Ileana Buna

str. Avram Iancu nr.49, sc.A, ap.1

tel.0268/312392

Contine: piese scrise si desenate

Exemplar

REGULAMENT AFERENT PUZ

Construire ansamblu de locuinte municipiul Sacele str.Noua f. nr. judetul Brasov

1.GENERALITATI:

Regulamentul de urbanism explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari "Planul Urbanistic Zonal" in vederea urmaririi si aplicarii acestuia. El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

-Planul Urbanistic Zonal a fost intocmit in baza:

-Regulamentului General de urbanism -HG 525/96

-Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul -cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000

-Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM 007-2000

-Certificatul de urbanism nr.563/07.12.2018.

-Avizul de oportunitate nr.3/22.02.2019 eliberat de Primaria Municipiului Sacele Directia Arhitect Sef.

1.1.Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii de lucrari:

-construire pe teren liber;

-mobilarea lotului cu constructii si amenajari propuse in aceasta documentatie;

-amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala;

-echiparea tehnico-edilitare;

Avizarea acestor categorii de lucrari urmeaza sa se supuna procedurilor PUZ si a regulamentului aferent PUZ in conformitate cu prevederile HG 525/1996 "Hotarare pentru aprobarea regulamentului general de urbanism."

1.2.Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiaa a zonei si anume:

-respectarea zonificarii functionale propuse in aceasta documentatie: locuinte si dotari complementare, circulatii, spatii verzi.

-Realizarea unor fronturi stradale adecvate;

-nu se va permite realizarea unor spatii cu alte functiuni decat functiuni complementare functiunii de locuire si prestari servicii, comert cu amanuntul.

-realizarea circulatiilor carosabile si pietonale propuse;

-amenajarea complexa, functional-arhitecturala a spatiilor verzi in cadrul lotului si in exteriorul lui daca este cazul,
-extinderea retelelor tehnico-edilitare.

1.3.Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia rutiera trebuie sa respecte recomandarile Planului Urbanistic General al localitatii, atat ca alcatuire a retelei generale de strazi cat si ca rezolvarea profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, distanta intre intersectii si tipul de intersectii. (daca este cazul)

Se va tine seama de prevederile standardului pentru lucrari de strazi nr.10144/1-6 si a O.G.43/1997.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale ale acestora si regimul de aliniere propus.

Lucrarile la strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane. Modernizarea strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.

La strazile existente care se racordeaza cu cele propuse se vor prevedea amenajarile tehnice necesare.

1.4.Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban se va realiza numai pe baza unor documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de constructie eliberate conform Legii 50/1991 modificata si completata.

2.PRESCRIPTII SI RECOMANDARI.

2.1.Zonificarea functionala–Diviziunea teritoriului in unitati teritoriale de referinta

Teritoriul aferent PUZ cuprinde o singura unitate teritoriala de referinta: zona de locuinte individuale si cuplate.

2.1.1.Utilizari admise

Sunt permise urmatoarele utilizari ale terenurilor:

- locuinte individuale si/sau cuplate
- servicii profesionale si sociale
- constructii pentru comert cu amanuntul
- dotari de interes orasenesc
- constructii administrative-birouri
- constructii pentru activitati nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P si maxim P+1;
- activitati manufacturiere nepoluante;
- echipamente publice specifice zonei de locuinte

Este interzisa orice alta utilizare functionala fata de cele mentionate.

2.1.2.Utilizari admise cu conditii

Sunt permise oricare din functiunile de la 2.1.1. cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare;

2.1.3 Utilizari interzise

Este interzisa orice alta utilizare functionala fata de cele mentionate.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- 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 impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice. -
- constructii provizorii
- depozitari de materiale in exterior pe zona verde
- circulatii mecanizate intense si de tonaj greu la teren
- amplasare de tonete sau chioscuri in interiorul parcelei
- constructii pentru cresterea animalelor domestice si salbatice

2.2.Reguli de baza cu privire la modul de ocupare a terenurilor.

SECTIUNEA 1.Reguli cu privire la pastrarea mediului si protejarea patrimoniului natural

Art.1 Terenuri cu valoare peisagera (rezervatie naturala)

Autorizarea executarii constructiilor pe terenuri rezervatie naturala si peisagera din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament. Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local Sacele pentru ocuparea rationala a terenurilor.

Art.2.Asigurarea compatibilitatilor functiunilor.

Autorizarea executarii constructiilor cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei stabilite in prezenta documentatie.

Art.3.Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii de constructii pe zona propusa trecerii in domeniul public este interzisa.

2.3.Conditii de amplasare si conformare ale constructiilor.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.1 Reguli de amplasare in interiorul parcelei.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale. Pentru locuinte se recomanda evitarea orientarii dormitoarelor spre nord. In plansa U04 s-a marcat limita de construire catre strazile propuse. Retragerea constructiilor fata de aliniament va fi **de 5,0 m** pentru ca spatiul retragerii sa poate fi utilizat pentru parcare autoturismelor din parcela.

Autorizarea executarii constructiilor proiectate este permisa numai daca se respecta

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

-**minim 2,0 m** fata de limita laterala din partea nord-estica, **min 3,5 m** fata de limita laterala sud-vestica si **min 4,24 m** fata de limita posterioara ale parcelei in cazul amplasarii **locuintelor individuale**.

-**minim 3,5 m** fata de limitele laterale si **minim 4,24 m** fata de limita posterioara ale parcelei in cazul amplasarii **locuintelor cuplate**

-**minim 3,5 m** fata de limita posterioara al **parcelei 1 si 2** si **min 4,24 m** fata de limita laterala a **parcelei 1**- valabil in cazul amplasarii locuintelor cuplate

-**minim 3,50 m** fata de limita laterala a **parcelei cu nr 14** si **min 4,24 m** fata de limita laterala a **parcelei cu nr.13** si **min 4,0 m** fata de limita posterioara ale **parcelelor 13 si 14**.

- **parcelele 1 si 2 precum si 13 si 14** vor fi destinate obligatoriu construirii locuintelor cuplate.

Art.2.Amplasarea fata de drumurile publice.

Amplasarea constructiilor propuse este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii. In zona drumului public se pot autoriza lucrari cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

-constructii si instalatii aferente drumurilor publice de servire de intretinere si exploatare

-conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze naturale, retele electrice, de telecomunicatii si orice alte instalatii de acest gen.

Art.3.Amplasarea fata de aliniament.

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public.

Alinierea obligatorie pentru locuinte, stabilita in profile 1-1; 2-2 si 3-3 tine cont de geometria strazilor. Fata de aliniament se vor respecta distantele:

-in profilul 1-1 si 2-2 **distanta de 10,5 m** din axul drumului

-in profilul 3-3 **distanta de 17,0 m** din axul carosabilului

Art.4.Procentul de ocupare a terenului

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de utilizare a terenului,C.U.T. Raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor, la suprafata parcelei.Astfel au rezultat

P.O.T.=35%, C.U.T.=1,00

SECTIUNEA 2 .Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.1.Accese carosabile.S-a studiat trama stradala existenta in interiorul limitei de studiu si chiar si in afara ei, s-a propus o trama stradala coerenta, care poate asigura continuitatea circulatiilor carosabile si pietonale interioare cu cele exterioare, corelate cu PUZ-urile existente si aprobate din zona.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru constructiile propuse se vor asigura:

-accese pentru locatari si accese carosabile pentru stingerea incendiilor si pentru colectarea deseurilor menajere,

-alei carosabile, in interiorul zonelor parcelate, cu lungime de max. 20 m si latime de 3,5 m pana la locul de parcare in aer liber respectiv pana la garaj.

Strazile proiectate vor avea doua benzi de circulatie (2x3,50 m) de 7 m, fasie de zona verde de 0,5 m bilateral si trotuare bilaterale de 1,5 m.

Strada Noua va fi modernizata si latita avand un profil conf.profilului 3-3 si anume : 7 m carosabil, zona verde de 1 m si trotuar bilateral de 1,5 m.

Accesele nu trebuie obstructionate prin mobilier urban fiind pastrate in permanenta libere.

Art.2.Accese pietonale. Se vor asigura accese pietonale dela poarta pana la obiectivul proiectat si de la trotuarul exterior pana la cladirea proiectata.

Parcajele amenajate la sol vor fi protejate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime si zona ramasa libera se va planta cu minim un arbore la 4 masini - este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin profilele strazilor – vezi plansele U04 si U05.

SECTIUNEA 3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara.

Beneficiarul se obliga sa racordeze noile constructii potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local la retelele centralizate publice apa-canal, electrica, telefon si gaze naturale existente sau extinse conform prezentei documentatii. Cheltuielile privind realizarea lucrarilor rutiere si a dotarilor tehnico-edilitare vor fi suportate de beneficiarii PUZ-lui, iar autorizarea constructiilor se va face dupa definitivarea lucrarilor de infrastructura tehnico-edilitare. Lucrarile de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar. Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietatea statului indiferent de modul de finantare ale acestora.

SECTIUNEA 4.Reguli cu privire la dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Art.1.Subparceleri, parcelari.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate in vederea realizarii de noi constructii. Parcelarea va fi facuta de catre un expert autorizat si se va tine cont de H.G.525/1996 si legea 50/1991.

Indiferent de modificarile ulterioare ale parcelelor cum ar fi dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare suferite de terenul reglementat ulterior aprobarii PUZ-lui se vor respecta indicatorii urbanistici: POT, CUT, regimul de inaltime, retragerile fata de limitele de lot, aliniament, aliniere etc, stabiliti prin actualul regulament.

Parcelele 1 si 2 respectiv 13 si 14 vorfi destinate obligatoriu construirii a cate 2 locuinte cuplate.

Intru-cat parcela cu nr.12 este o parcela de colt care se invecineaza cu o suprafata de zona verde pana la trotuar, alinierea constructiei se va putea suprapune cu aliniamentul propus.

Suprafata minima obligatorie va fii de 350,0 mp.

Art.2.Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor propuse in prezenta documentatie este S+P+E+M. Inaltimea constructiilor la coama nu va depasi $h_{max}=11,0$ m iar la streasina $h_{max}=8,0$ m. Un corp de cladire poate avea o singura mansarda si anume spatiul construit deasupra etajului.

Art.3.Aspectul exterior al constructiilor.

Executarea noilor constructii este permisa daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul zonei.Constructiile care prin conformare, volumetrie si

aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

Sunt interzise utilizarea materialelor ca azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla plana sau ondulata luciosa atat la fatadele constructiilor cat si la acoperisuri si imprejmuirea terenurilor.

SECTIUNEA 5.Reguli cu privire la spatii verzi si imprejmui.

Art.1 Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia constructiilor dupa cum urmeaza:

-vor fi prevazute spatii verzi plantate minim 30% din suprafata parcelei. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; Arborii mai inalti de 2,0m trebuiesc saditi la o distanta de cel putin 2,0m de la linia hotarului.Exceptie facand doar arborii mai mici de 2,0m si gardurile vii.

Art.2. Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui:

-imprejmuirile spre strada se vor face cu garduri transparente sau opace de max.2,0m inaltime, din care 0,6 m poate fi soclu opac. In interior pot fi dublate cu gard viu.

-imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi opace, cu inaltimea maxima de 2,0 m.

-surgerea apelor pluviale va fi asigurata spre parcela proprietarului imprejmuirii

-portile de acces se vor deschide spre incinta sau vor fi glisante.

Intocmit
arh.Ileana Buna

Anexa nr. 3

Glosar de termeni

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000). Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000)

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000) .

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (G.M – 007 – 2000).

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.) (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale sau în lipsa acestora din bugetul privat al proprietarilor. (G.M – 007 – 2000).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădărit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se

autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind: · obiective de învățământ; · obiective de sănătate; · obiective de cultură; · obiective de sport și recreere; · obiective de protecție și asistență socială; · obiective de administrație publică; · obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000). Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M – 007 – 2000).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism. Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care

servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 - Codul silvic).

Funcțiunile urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează: Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001) Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT: - dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi

amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (G.M – 007 – 2000).

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare: · podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal; · podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Face parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală. PUZCP - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).
Rețeaua publică de energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a

deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001). Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt: · ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni; · ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare); · ariile subpantelor; · ariile balcoanelor și logiilor; · ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit; ·

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (Legea 350/2001).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).