



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

MEMORIU GENERAL

**P.U.Z. "Locuinte individuale, colective si
functiuni complementare, spatii tehnice; jud.
Brasov, Mun. Sacele, str. Uranus, fn**

Beneficiar : Bordianu Lilian imputernicit

Nr. proiect: 20/2018

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectanți: S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L.

Data: AUGUST 2018



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **P.U.Z. "Locuinte individuale, colective si functiuni complementare"**

Amplasament : **jud. Brasov, Mun. Sacele, str. Uranus, fn**

- Beneficiar : Bordianu Lilian-imputernicit
- Data elaborării : AUGUST 2018

1.2. Obiectul lucrării

Pentru terenurile menționate mai sus, situate jud. Brașov, în extravilanul municipiului Sacele, onă DJ103A, în suprafața de 145733.00mp (proprietate a inițiatorilor PUZ) și o zonă studiată cu suprafața de 206519.00mp, se dorește reglementarea terenurilor pentru funcțiunile locuințe colective, individuale, cuplate și insiruite, spații tehnice, cu preluarea reglementărilor din zona învecinată ce au denumirile zonelor Z1 și Z2, zona ce are PUZ aprobat cu HCL 90/2010. Motivul modificării PUZ-ului anterior este achiziționarea de teren în plus și schimbarea tramei stradale din zona Z1.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Terenul care a generat PUZ-ul este situat între străzile:

- Strada DJ103A la NORD
- Strada URANUS la EST
- Strada GALAXIEI la VEST
- Proprietăți private la SUD

Consecințe economico sociale:

Prognozele investitorului se bazează pe faptul că proprietatea este gestionată și comercializată profesional, pe parcursul funcționării investiției propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuințe cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături datorită ocolitoarei înelare



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

Categorii de costuri:

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

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- certificatul de urbanism nr. 339/ 04.07.2018
- regulamentul PUZ aprobat cu HCL 90/2010
- lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica si avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 339/04.07.2018)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Pentru o parte din zona studiata, a fost realizat si aprobat un PUZ pe care au fost reglementate doua subzone: Z1_ZONA LOCUINTE COLECTIVE-locuinte colective si dotari complementare, cu regim de inaltime max. P+3+M, si Z2- sedii de firma, prestari servicii, comert, alte dotari, CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 90/2010

La ora actuala, pe teren nu se regasesc constructii.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona în studiu este amplasată în extravilanul municipiului Sacele, zona DJ103A Brasov-Tarlungeni, pe partea dreapta în direcția de mers către comuna Tarlungeni.

Terenul în studiu are suprafața totală 206519.00mp (aria studiata a fost impusa prin certificatul de urbanism emis, din care o suprafata de 145733.00 mp este proprietatea particulară a initiatorilor.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadru natural.

Terenurile ce au initiat PUZ, au o forma regulata cu o suprafata totala de 145733.00 mp .

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Terenul studiat nu impune probleme din punct de vedere geotehnic. Pentru construirea cladirilor se vor respecta indicatiile studiului geotehnic atasat.

Industrie.

Emisiile poluante industriale nu se regasesc in aceasta zona.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

Arterele principale din zona sunt: DJ103A, str. Uranus, str.Planetelor si str. Galaxiei, care fac legatura intre Brasov si terenurile studiate. Sunt drumuri de categoria III-a, cu latimea partii carosabile de 7.00 m, cu acostamente si rigole si cu imbracaminte asfaltica, care, prin PUZ-urile aprobate anterior, au fost propuse pentru largire.



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona care este studiată în P.U.Z., conform certificatului de urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Sacele, este situată în intravilanul municipiului Sacele și are o suprafață de 206519.00mp.

Ca vecinătăți ale terenului ce a inițiat PUZ-ul, se regăsesc zone rezidențiale și de servicii și dotări complementare.

Clădirile din zona învecinată sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice și/ sau juridice.

2.6 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Destinația clădirilor existente în zona este de construcții rezidențiale și de servicii și dotări complementare.

Pe perimetrul studiat dar și în imediată vecinătate se găsesc locuințe individuale și/ sau cuplate, cu regim de înălțime P+M, P+1+M, hale comerciale, servicii auto...

Pe terenurile ce au inițiat PUZ-ul, clădirile ce se vor construi, nu vor afecta de niciun fel fondul construit existent, preluându-se regulamentul în baza căruia au fost ridicate construcțiile învecinate.

Vecinătăți:

DIFUNCTIONALITATI:

-zona cu caracter rural, nedezvoltată de-a lungul unei artere majore de circulație, de importanță zonală.

PUNCTE TARI:

-trama strădală cuprinde artere de circulație ce fac parte din trama majoră a orașului
-vecinătatea cu zone de locuințe individuale și/ sau cuplate și cu zone de servicii și comerciale.

CONCLUZII:

-interventia ce se poate face în zona este minimală, urmând a dezvolta o zonă neexploată.

Reglementari conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

INDICATORI CONFORM PUZ -HCL 90/2010

Z1-ZONA CONSTRUCTII TIP VILA

POT max admis= 35%

CUT max admis=1.5

REGIM DE INALTIME max=P+3+M

Z2-ZONA SEDII DE FIRMA, PRESTARI SERVICII, COMERT, ALTE DOTARI

POT max admis= 40%

CUT max admis=1

REGIM DE INALTIME max=P+2

2.7 ECHIPAREA EDILITARA

Se va completa în urma obținerii avizelor de la furnizorii de utilități.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

Zona de studiu nu este construită.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2 PREVEDERI ALE P.U.Z. aprobat cu HCL 219/2018

Z1-ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE (cu spatii comerciale la parter)

POT max admis= 30%

CUT max admis=1.5

REGIM DE INALTIME max=P+4

Z2-ZONA SEDII DE FIRMA, PRESTARI SERVICII, COMERT, ALTE DOTARI

POT max admis= 40%

CUT max admis=1

REGIM DE INALTIME max=P+2

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pe zona studiată prin PUZ, se propune menținerea indicatorilor și al regulamentului aferent celor două subzone din perimetrul studiat.

Pe terenurile ce au inițiat PUZ-ul, se propune introducerea acestora în intravilan și reglementarea lor din punct de vedere urbanistic cu zona de locuire colectivă, individuală, cuplată, înșiruită și dotări complementare.

Pentru fiecare subzonă în parte s-a propus și o suprafață minimă de spații verzi, conform planșei U03 de reglementări urbanistice.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul carosabil către terenurile ce a inițiat PUZ-ul, se va face din străzile: DJ103A. Uranus, Planetelor și Galaxiei. Din acestea vor porni noi străzi propuse, ce vor deservi subzonele Z1 și Z3.

Pentru întreaga zonă studiată prin PUZ, se mențin străzile propuse în PUZ aprobat cu HCL 90/2010, o parte dintre ele fiind deja realizate. Profilele străzilor sunt prezentate în planșa U03-reglementări urbanistice.

Parcaje

-se va respecta HG525/96 pentru fiecare funcțiune în parte. Pentru locuințele colective se va asigura câte un loc de parcare/ unitate locativă.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

În urma solicitării beneficiarului, se propune, prin documentația de față, zonificarea zonei studiate, în patru subzone.

PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE REZULTA DOUA ZONE FUNCTIONALE:

In aceasta zona, in regulament se vor introduce conditiile din ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

Funcțiunea dominantă :

Aria studiată preponderent rezidențială de locuințe individuale și/sau cuplate și dotări complementare, cu menținerea zonei Z2.

Pe zona studiată prin PUZ, la amplasarea clădirilor se va ține cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico-sanitare primum la: separarea funcțiilor, evitarea incompatibilității funcționale în zonele destinate locuirii și a funcțiilor complementare ale acestora, dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanță de minim 5.00m față de clădirile ce au ferestre a încăperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, asigurarea însoțirii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate cât și pentru cele învecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înălțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale).

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului; Indicatori de ocupare ai terenului maximi admisi

ZONA Z1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE (cu spații comerciale la parter), cu regim de înălțime max. P+4

POT_{max}=30%

CUT_{max}=1.5

Regim de înălțime P+4; H_{max}=15.00m la cornisa față de cota ±0.00

Aliniere – min. 5.00m față de aliniament

Retrageri față de limitele laterale:

-jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 3.00m

Retrageri față de limita posterioară:

-jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 5.00m

Distanța dintre clădiri pe aceeași parcelă:

-egala cu H/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte

ZONA Z2- sedii de firmă, prestări servicii, comerț, alte dotări, CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 90/2010-se menține

POT_{max}=40%

CUT_{max}=1

Regim de înălțime P+2; H_{max}=9.00m la cornisa

Aliniere - 17m față de aliniamentul de la DJ

Retrageri față de limitele laterale:

-jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 3.00m

Retrageri față de limita posterioară:

-jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 5.00m

Distanța dintre clădiri pe aceeași parcelă:

-astfel încât între clădiri să aibă acces utilajele ISU

ZONA Z3 - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE-locuințe individuale, cuplate, însoțite și dotări complementare, cu regim de înălțime max. P+2

POT_{max}=35%

CUT_{max}=1

Regim de înălțime P+2; H_{max}=9.00m la cornisa



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

Aliniere - min. 5.00m fata de aliniament

Retrageri fata de limitele laterale:

-jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 3.00m

Retrageri fata de limita posterioara:

-jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 5.00m

Distanța dintre cladiri pe aceiași parcela:

-egala cu H/2 din inaltimea cladirii celei mai înalte

ZONA Z4 - ZONA MIXTA-locuinte si dotari complementare,cu regim de inaltime max. P+2

POT_{max}=35%

CUT_{max}=1

Regim de inaltime P+2: H_{max}=9.00m la cornisa

Aliniere - min. 5.00m fata de aliniament

Retrageri fata de limitele laterale:

-jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 3.00m

Retrageri fata de limita posterioara:

-jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 5.00m

Distanța dintre cladiri pe aceiași parcela:

-egala cu H/2 din inaltimea cladirii celei mai înalte

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA REGLEMENTATA

FUNCTIUNE	SUPRAFETE				ZONE VERZI
	EXISTENT		PROPUNERE		
	mp	%	mp	%	
ZONA Z1	0.00	0.00	36285.00	17.56%	minim 20%
ZONA Z2	0.00	0.00	30555.00	14.80%	minim 20%
ZONA Z3	0.00	0.00	89317.00	43.24%	minim 20%
ZONA Z4	0.00	0.00	37152.00	18.00%	minim 20%
ZONA CIRCULATII carosabile, pietonale	0.00	0.00	13210.00	6.40%	
ZONE NECONSTRUITE	206519.00	100.00	0.00	0.00%	
TOTAL	206519.00	100.00	206519.00	100.00%	

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se vor asigura : alimentarea cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.

Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se va face prin extinderea rețelei de distribuție HDPE De160mm existenta in zona (confor avizului Companiei Apa, cu nr. 2078/18.09.2018.

Apele uzate menajere se vor deversa in rețeaua de canalizare proiectate ce se vor racorda la rețeaua de canalizare a Municipiului Brasov, aflata pe strada Zizinului

Apele pluviale de pe acoperisuri, vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si se vor descarca liber la nivelul solului.

Apele pluviale de pe zonele carosabile si parcari, vor fi colectate prin rigole amenajate pe marginea drumurilor din zona studiata, trecute prin separatoare de grasimi si hidrocarburi si deversate in paraul Durbav printr-o conducta de canalizare pluviala propusa.

Rețele electrice

Conform studiului de solutie pentru alimentare cu energie electrica, pe zona studiata sunt propuse patru posturi de transformare si extinderea rețelei LES 20KV. De la posturile trafo, vor porni, catre toate obiectivele, rețelele proiectate LES 0.4Kv.

Gaze naturale

In zona studiata exista rețele de gaze naturale, la care viitoarele constructii se vor putea racorda, cu respectarea legislatiei in vigoare.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Pe intreg terenul studiat, se propune, de asemenea, realizarea unor spatii verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali pe trotuare. In centrul incintei zonei studiate s-a amenajat de asemenea un spatiu de recreere cu loc de joaca pentru copii.

Suprafata minima admisa de spatii verzi pentru aceste zone este de 20% .



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- realizarea unei îmbinări armonioase și durabile a tuturor funcțiilor necesare unui centru urban modern, cu zone de locuințe, comerciale, facilități sociale, spații verzi;
- construirea cladirilor se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- creerea de noi locuri de muncă (în activitatea birourilor, a magazinelor, furnizarea utilităților, etc. dar și în activitățile desfășurate în perioada de construcție)
- stimularea activităților în aer liber prin realizarea de alei și drumuri pietonale și zone de agrement și de joacă pentru copii;
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații peisagistice și de agrement – PUZ prevede asigurarea necesarului de spații verzi, în toate ipostazele acestuia: parcuri, scuaruri verzi, spații de joacă, plantații de aliniament ;
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se va respecta regulamentul de bune practici;
- Se vor folosi materiale de construcții astfel încât să nu genereze insule de căldură.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea făcută, se vor ceda domeniului public, partile carosabile necesare modernizării străzilor :Uranus, Planetelor și Galaxiei. De asemenea se vor crea noi drumuri ce se vor ceda domeniului public al Primăriei Sacele.

3.9 ZONE VERZI

Pentru toate zonele, minimul de spații verzi admis este de 20.00%.

CONCLUZII

Prezentul P.U.Z. prin intervențiile urbanistice propuse, dezvoltă un ansamblu de LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE, INSIRUITE, DOTARI, SERVICII, SPATII TEHNICE.

În regulamentul local de urbanism vor fi prevăzute funcțiile admise, admise cu condiționari și utilizări interzise, pe fiecare zonă în parte.

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit în conformitate cu legislația în vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicată, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicată în 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicată în 2016
- Legea 10/ 95 republicată în 2016
- Legea locuinței 114/96 republicată în 2017
- Legislația în vigoare specifică fiecărei instituții implicate în aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

INTOCMIT,
urb. Gabriela Micioiu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
**"Locuinte individuale, colective si functiuni
complementare, spatii tehnice; jud. Brasov, Mun.
Sacele, str. Uranus, fn**

Judetul BRASOV – mun. Sacele; C.U. 339 din 04.07.2018

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

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

La baza elaborarii R.L.U. stau :

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

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

Date generale de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **P.U.Z. "Locuinte individuale, colective si functiuni complementare"**

Amplasament : **jud. Brasov, Mun. Sacele, str. Uranus, fn**

• Beneficiar : **BORDIANU LILIAN -imputernicit**

• Data elaborării : **AUGUST 2018**

DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.

El 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.

Documentatia de fata este intocmita pentru P.U.Z. "Locuinte individuale, colective si functiuni complementare";

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism atasat, eliberat de Primaria municipiului Sacele.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3.DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism sa aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

REGULI DE BAZA PRIVIND "MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR"

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

ZONA Z1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE (cu spatii comerciale la parter), cu regim de inaltime max. P+4

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu parter-ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesuni liberale;
- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta juridica- cabinete avocatura, cabinete notariale
- asistenta medicala furnizata privat- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite, scoli, licee, scoli profesionale, scoli postliceale;
- comert cu amanuntul: mini-market-uri (max.1.000mp Ac), super-market-uri in constructii

independente (max. 3.000mp Ac) sau la parterul constructiilor; showroom-uri (max. 800 mp Ac)

- depozitare mic-gros in limita a maximum 500 mp Ac;
- hoteluri, minihoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate: scuaruri, gradina de cartier;

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 ml de scoli si de biserici;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri, pe terenuri proprietate privata, cu conditia sa se mentina accesesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- depozitare en gros;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- 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;
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

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

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

a) sa aiba o suprafata minima de 400 mp .

b) sa aiba un front la strada de: minimum 15,0 m;

- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe suprafata de maxim 80% din suprafata parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public, cu conditia asigurarii suprafetelor

obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,0 m peste zona de subsol aflata in afara amprentei la sol a constructiei;

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa la minim 5.00m fata de aliniament.

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

Retrageri fata de limitele laterale:

-jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m

Retrageri fata de limita posterioara:

-jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m

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

-egala cu H/2 din inaltimea cladirii celei mai inalte

- distanta se poate reduce la ¼ din inaltime, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

ART.8: CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- latimea servitutii de trecere se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor RGU (HGR 525/1996) Anexa 4: „Accese carosabile”, dar nu va fi mai mica de 4,00 m;

- prin prezentul regulament se recomanda evitarea rezolvarii acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

Accesul carosabil catre terenurile ce a initiat PUZ-ul, se va face din strazile : DJ103A. Uranus, Planetelor si Galaxiei. Din acestea vor porni noi strazi propuse, ce vor desevi subzonele Z1 si Z3.

Pentru intreaga zona studiata prin PUZ, se mentin strazile propuse in PUZ aprobat cu HCL 90/2010, o parte dine le fiind déjà realizate. Profilele strazilor sunt prezentate in plansa U03-reglementari urbanistice.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice respectiv domeniului public;

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu “Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane” (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism

Parcaje

-se va respecta HG525/96 pentru fiecare functiune in parte. Pentru locuintele colective se va asigura cate un loc de parcare/ unitate locativa.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de inaltime P+4; Hmax=15.00m la cornisa fata de cota +0.00

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 zonei mixte, 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";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare;
- orice constructie noua trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Reguli particulare pentru comert

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate), precum si a situatiei sale originale;
- Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public
- Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduce la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala.

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor asigura : alimentarea cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.

Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se va face prin extinderea retelei de distributie HDPE De160mm existenta in zona (confor avizului Companiei Apa, cu nr. 2078/18.09.2018.

Apele uzate menajere se vor deversa in reseaua de canalizare proiectate, vor trece prin statia de epurare propusa, iar apoi, apele uzate epurate se vor deversa in paraul Durbav.

Apele pluviale de pe acoperisuri, vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si se vor descarca liber la nivelul solului.

Apele pluviale de pe zonele carosabile, vor fi colectate prin rigole amenajate pe marginea drumurilor, conduse catre statia de epurare prin canalizarea pluviala propusa si, dupa epurare, deversate in paraul Durbav.

Apele pluviale de pe zona parcarilor, de asemenea vorfi preluate de rigole de scurgere ape pluviale, vor fi trecute prin separatoare de grasimi si hidrocarburi si dirijate intr-un bazin de retentie ape pluviale. Apa colectata va servi pentru irigarea zonelor verzi.

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri;

- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale;
- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat HGR 525/1996).

ART.14: IMPREJMURI

- Imprejmirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m. din care un soclu opac de 0,60 m. inaltime;
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada;
- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m. inaltime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu.
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- Imprejmirile spre limitele laterale si posterioare pot fi opace cu inaltimea maxim de 2,20 m;
- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmirilor

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

-POT = 30%

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

- CUT=1.5

ZONA Z2- sedii de firma, prestari servicii, comert, alte dotari, CONFORM PUZ

APROBAT CU HCL 90/2010-se mentine

POTmax=40%

CUTmax=1

Regim de inaltime P+2; Hmax=9.00m la cornisa

Aliniere - 17m fata de aliniamentul de la DJ

Retrageri fata de limitele laterale:

-jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 3.00m

Retrageri fata de limita posterioara:

-jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 5.00m

Distanta dintre cladiri pe aceiasi parcela:

-astfel incat intre cladiri sa aiba acces utilajele ISU

ZONA Z3 - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE-locuinte individuale, cuplate, insiruite si dotari complementare, cu regim de inaltime max. P+2

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ARTICOLUL 1 -UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale(in regimizolat, cuplat, insiruit);
- spatii verzi amenajate;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuinte: cresa, gradinita, locuri de joaca acoperite; azil de batrani, centru de asistentapentru varstnici; loc de joaca.
- comerț alimentar si nealimentar; cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocaturasi asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si faradepozitari;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- depozitare mic-gros
- Saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- Servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte.

ARTICOLUL 2 –UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,40$ m)

ARTICOLUL 3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificataprin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

ARTICOLUL 4 –CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egala cu 250 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;

ARTICOLUL 5 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accese auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament

se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Se va respecta o distanta de minim 5.00m fata de aliniament.

ARTICOLUL 6 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂDE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele proprietății, respectiv:

Retrageri fata de limitele laterale:

-jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 3.00m

Retrageri fata de limita posterioara:

-jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 5.00m

-pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;-în cazul în care amplasamentul viitoarelor construcții va fi pe limita de proprietate, acest lucru se va face doar cu acordul notarial al proprietarului terenului vecin.Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

În cazul în care se prevăd calcane se va respecta prevederea Codului Civil referitor la picurura apei de ploaie fata de limita de proprietate.

ARTICOLUL 7 –AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂDE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 -2013), precum și a normelor sanitare în vigoare (Legea 95/2006, a Ordinului nr. 1030/2009 și a Ordinului nr. 119/2014-în vederea îndeplinirii cerințelor de însoțire, ventilație etc..În continuarea celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcelă va avea în vedere:

- valorificarea optimă a zonei edificabile aferentă fiecărui lot în parte;
- realizare unui ansamblu unitar -compoziție, scară, finisaje, etc.;
- menținerea unei distanțe egale cu jumătate din înălțimea maximă a clădirii mai înalte, cu condiția îndeplinirii cerințelor de însoțire.

ARTICOLUL 8 –CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulațiile la nivelul incintei vor urmări o schemă coerentă care să asigure relația între zona principală de acces (accesul din drumul județean) și imobilul/imobilele propuse.Strazile din interiorul zonei studiate vor avea drum public carosabil cu dimensiuni conform profilelor propuse în planșa U03.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului. În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației-astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor(prevenirea posibilelor accidente-ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică);

ARTICOLUL 9 –STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

In cazul functiunii dominante -locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel: 1 loc de parcare /Suprafata utila <100mp, 2 locuri de parcare/ Suprafata utila > 100mp.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecărei functiuni in parte (admise si admise cu conditionari), exceptand locuintele individuale, cuplate si colective, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

ARTICOLUL 10 –ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

Regim de inaltime maxim propus: P+2; Hmax=9.00m la cornisa

ARTICOLUL 11 –ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

-aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

-orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

-sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)

-inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

-sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

-se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

-pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ARTICOLUL 12–CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Costurile de echipare tehnico -edilitara vor fi suportate de catre beneficiari.

Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se va face prin extinderea retelei de distributie HDPE De160mm existenta in zona (confor avizului Companiei Apa, cu nr. 2078/18.09.2018.

Apele uzate menajere se vor deversa in reseaua de canalizare proiectate, vor trece prin statia de epurare propusa, iar apoi, apele uzate epurate se vor deversa in paraul Durbav.

Apele pluviale de pe acoperisuri, vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si se vor descarca liber la nivelul solului.

Apele pluviale de pe zonele carosabile, vor fi colectate prin rigole amenajate pe marginea drumurilor, conduse catre statia de epurare prin canalizarea pluviala propusa si, dupa epurare, deversate in paraul Durbav.

Apele pluviale de pe zona parcarilor, de asemenea vorfi preluate de rigole de scurgere ape pluviale, vor fi trecute prin separatoare de grasimi si hidrocarburi si dirijate intr-un bazin de retentie ape pluviale. Apa colectata va servi pentru irigarea zonelor verzi.

ARTICOLUL 13 –SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de spații verzi, însumând 30% și dispus cât mai compact în cadrul incintei. Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali, dar și specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale-spații plantate etc.).

ARTICOLUL 14 –ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții.

Împrejmuirea la stradă nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate de lemn.

ARTICOLUL 15 -MODUL DE UTILIZARE ATERENULUI

POT_{max}=35%

CUT_{max}=1

ZONA Z4 - ZONA MIXTA-locuinte si dotari complementare

ARTICOLUL 1 -UTILIZĂRI ADMISE

-locuinte individuale (în regim izolat, cuplat, în siruit);

-spații verzi amenajate;

ARTICOLUL 2 –UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

-Echipamente publice aferente zonelor de locuinte: cresa, gradinita, locuri de joacă acoperite; azil de bătrâni, centru de asistență pentru vârstnici; loc de joacă.

-Servicii complementare locuirii : comerț alimentar și nealimentar; cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tamplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și faradepozitari; Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică,

masaj, fitness, sauna, solar; Servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii încaltaminte.

ARTICOLUL 3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificat prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

ARTICOLUL 4 –CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare) Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egala cu 250 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;

ARTICOLUL 5 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accese auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Se va respecta o distanta de minim 5.00m fata de aliniament.

ARTICOLUL 6 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele proprietății, respectiv:

Retrageri fata de limitele laterale:

-jumătate din înaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 3.00m

Retrageri fata de limita posterioara:

-jumătate din înaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 5.00m

-pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;-în cazul in care amplasamentul viitoarelor constructii va fi pe limita de proprietate, acest lucru se va face doar cu acordul notarial al proprietarului terenului vecin.Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

In cazul in care se prevad calcane se va respecta prevederea Codului Civil referitor la picarura apei de ploaie fata de limita de proprietate.

ARTICOLUL 7 –AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai dacase respectadistantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurareacirculației normaleși accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 -2013), precum și a normelor sanitarein vigoare (Legea 95/2006, a Ordinulnr. 1030/2009și a Ordinulnr. 119/2014-in vederea

indeplinirii cerintelor de insorire, ventilare etc..In continuarea celor mentionate mai sus, organizarea constructiilor pe aceeasi parcela va avea in vedere:

- valorificarea optima a zonei edificabile aferenta fiecarui lot in parte;
- realizare unuiansamblu unitar -compozitie, scara, finisaje, etc.;
- menținerea unei distanțe egală cu jumătate din înălțimea maximă a clădirii mai înalte, cu conditia indeplinirii cerintelor de insorire.

ARTICOLUL 8 –CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulațiile la nivelul incintei vor urmări o schemă coerentă care să asigure relația între zona principală de acces (accesul din drumul judetean) și imobilul/imobilele propuse.Strazile din interiorul zonei studiate vor avea drum public carosbil cu dimensiuni conform profilelor propuse in plansa U03.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului. În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației-astfel rezolvat încâtsă asigure siguranța utilizatorilor(prevenirea posibilelor accidentări-ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică);

ARTICOLUL 9 –STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

In cazul functiunii dominante -locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel: 1 loc de parcare /Suprafata utila <100mp, 2 locuri de parcare/ Suprafata utila> 100mp.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni in parte (admise si admise cu conditionari), exceptand locuintele individuale, cuplate si colective, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

ARTICOLUL 10 –ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

Regim de inaltime maxim propus: P+2; Hmax=9.00m la cornisa

ARTICOLUL 11 –ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

-aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

-orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

-sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)

-inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

-sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

-se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

-pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Costurile de echipare tehnico -edilitara vor fi suportate de catre beneficiari.

Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se va face prin extinderea rețelei de distributie HDPE De160mm existenta in zona (confor avizului Companiei Apa, cu nr. 2078/18.09.2018.

Apele uzate menajere se vor deversa in rețeaua de canalizare proiectate, vor trece prin statia de epurare propusa, iar apoi, apele uzate epurate se vor deversa in paraul Durbav.

Apele pluviale de pe acoperisuri, vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si se vor descarca liber la nivelul solului.

Apele pluviale de pe zonele carosabile, vor fi colectate prin rigole amenajate pe marginea drumurilor, conduse catre statia de epurare prin canalizarea pluviala propusa si, dupa epurare, deversate in paraul Durbav.

Apele pluviale de pe zona parcarilor, de asemenea vorfi preluate de rigole de scurgere ape pluviale, vor fi trecute prin separatoare de grasimi si hidrocarburi si dirijate intr-un bazin de retentie ape pluviale. Apa colectata va servi pentru irigarea zonelor verzi.

ARTICOLUL 13 –SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de spații verzi, însumând 30% și dispus cât mai compact în cadrul incintei. Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali, dar și specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale-spații plantate etc.).

ARTICOLUL 14 –ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții.

Împrejmuirea la stradă nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate de lemn.

ARTICOLUL 15 -MODUL DE UTILIZARE ATERENULUI

POT_{max}=35%

CUT_{max}=1

Intocmit,
Urb. Gabriela Micioiu