



S.C. **DANINA STAR** S.R.L.

Str. Gheorghe Lazar nr.25 Braşov 500090 ROMANIA
 Tel: 0268.547.169 Fax: 0268.547.168
 E-mail : office@daninastar.ro Web : www.daninastar.ro
 Reg. Com. J 08 / 3836 / 1992 Cod Fiscal : R 3581471



Societate certificata in:
 Sistemul de Management al Calitatii
 Sistemul de Management de Mediu
 Sistemul de Management al Sanatatii si
 Securitatii Ocupationale

PROIECTARE

- consultanta
- arhitectura si design;
- rezistenta si instalatii;
- urbanistica P.U.D., P.U.Z., P.U.G.;
- constructii civile si industriale;
- studii de fezabilitate.

CADASTRU - TOPOGRAFIE - GEODEZIE

- ridicari topografice;
- identificari de terenuri si puneri in posesie;
- expertize de granituri si litigii de hotare;
- intabulari titluri de proprietate;
- dezmembrari, contopiri;
- determinari puncte GPS.

EXPERTIZE - EVALUARI

- proprietati imobiliare;
- bunuri mobile;
- active corporale;
- active necorporale;
- societati comerciale;
- consultanta expertize judiciare.

DOCUMENTATIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE ZONĂ

CONSTRUIRE LOCUINTE SOCIALE PENTRU

COMUNITATILE DE ROMI

Faza: P.U.Z.

BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI HĂLCHIU
ADRESA: Jud. BRAŞOV, Com. HĂLCHIU, SATU NOU
NR. LUCRARE: 5053 / 20.05.2009



Director general,
DAN ZUBCOV

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

- Denumirea proiectului : **P.U.Z. (PLAN URBANISTIC DE ZONĂ)
CONSTRUIRE LOCUINTE SOCIALE PENTRU
COMUNITATILE DE ROMI**
- Amplasament : **Jud. BRASOV, com. HALCHIU, SATU NOU
S teren = 12.987 mp**
- Beneficiar : **PRIMARIA HALCHIU**
- Faza de proiectare : **P.U.Z.**
- Elaborator : **S.C. DANINA STAR S.R.L.**
- Nr. proiect : **5053/20.05.2009**
- Data elaborării : **SEPTEMBRIE 2009**

1.2. Obiectul lucrării

Pentru terenul menționat mai sus situat în jud. Brașov, parțial în extravilanul comunei Satu Nou, se propune întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonă solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 311/14.08.2009 emis de Consiliul Județean Brașov, pentru a stabili reglementările conform cărora se va construi un ansamblu de locuințe sociale pentru comunitățile de romi în zona studiată.

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

Prin întocmirea prezentei documentații 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, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone ale localității;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- Lărgirea intravilanului astfel încât să cuprindă și zona studiată.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Documentațiile elaborate anterior prezentului P.U.Z.

- “Planul Urbanistic General Satu Nou”, aprobat cu H.C.L. nr. 9/2004.

Zona în studiu este amplasată parțial în extravilanul comunei Hălchiu, în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.. Terenul este situat în partea nord-estică a localității la limita intravilanului.

Destinația terenurilor din imediata vecinătate care au fost reglementate este de zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

2.1.2. Studiile de fundamentare elaborate anterior P.U.Z.-ului

- Ridicarea topografică;
- Studiul geotehnic.

Date geotehnice privind condițiile de fundare

1. Condiții naturale

Perimetrul cercetat este situat pe treapta înaltă a depresiunii tectonice intramontane a Brașovului, în apropierea contactului cu zona montană (versantul estic al munților Perșani) la altitudini cuprinse între 598,22 și 599,62 m.

Formele de relief sunt reprezentate în această zonă de sesuri piemontane, de acumulare fluvio – pluvială, cu suprafața relativ plană, uscată.

În succesiunea formațiunilor cuaternare, ce intră în constituția șesurilor pluviale, predomină formațiuni fine, argiloase cu fragmente de pietriș intercalate în masa lor.

Sondajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- sub o pătură de sol vegetal de 40 cm, au fost întâlnite lentile de praf argilos nisipos și praf nisipos cafeniu consistent, cu umiditate medie ($W_{nat.} = 12,2\%$).
- de la adâncimi cuprinse între 1,60 și 2,10 m se găsesc lentile de nisip fin și mediu și nisip prăfos cu îndesare medie, umed.
- stratul grosier format din pietriș cu nisip prăfos umed, a fost întâlnit la adâncimi cuprinse între 2,70 și 3,10 m.

2 – Date hidrologice

Prezența pânzelor de apă subterană este strâns legată de structura litologică.

Pe treapta înaltă a Depresiunii Brașovului, pânza de apă subterană cantonată în depozitele masive de pietriș, se află la adâncimi - sondajele executate în zona perimetrului cercetat neîntâlnind nivelul ei.

3 – Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona localității Satu Nou, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-77 este de 1,00 m.

4 – Intensitatea seismică

Conform normativului P100/1-2006 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, Satu Nou se încadrează în zona seismică de calcul „ D ” caracterizată prin coeficientul $a_g = 0,20g$. Din punct de vedere al perioadelor de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.Z.-ul

Nu există documentații elaborate concomitent cu prezentul P.U.Z..

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

În cadrul zonei studiate, circulația se desfășoară în prezent pe DE 815 și DE 824, drumuri de exploatare de categoria a IV – a cu lățimea de aprox. 5,00 m, drumuri de pământ, neamenajate.

DE 815 este drumul principal de circulație din zonă.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Folosința actuală este de teren arabil, destinație care va fi schimbată prin prezentul P.U.Z. în zonă de locuințe. În prezent, terenul este liber de construcții.

Imobilul are următoarele vecinătăți :

- la nord – est - domeniu privat aflat în proprietatea persoanelor fizice / juridice
- la sud - est - canal de irigații aflat în proprietatea ANIF și DE 824
- la sud - vest - domeniu privat aflat în proprietatea persoanelor fizice / juridice
- la nord - vest - DE 815.

3.3. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul în studiu are suprafața de 12.987 mp conform extraselor C.F., este proprietatea Primăriei com. Hălchiu.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În afara imobilului, în zona studiată există construcții, majoritatea având destinații de locuințe și funcțiuni complementare.

În general, construcțiile existente sunt caracteristice zonei de locuințe, atât prin amplasament cât și prin arhitectură.

3.5. Analiza fondului construit existent

În vecinătatea amplasamentului studiat există construcții cu funcțiunea de locuințe, cu regim de înălțime P, aflate în stare relativ bună.

3.6. Echiparea tehnico-edilitară existentă

Situația echipării existente din zonă este următoarea:

3.6.1. Alimentare cu apă și canalizare :

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă potabilă, inclusiv pe DE 815.

În zona studiată sunt în cursul execuției rețelele de canalizare a apelor menajere, inclusiv pe DE 815, la care se vor racorda rețelele proiectate.

3.6.2. Alimentare cu energie electrică:

În comuna Hălchiu zona extravilana a localității Satu Nou există în zona studiată rețea electrică de 20 kV.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată, respectiv Satul Nou, com. Hălchiu există rețele publice de distribuție a gazelor naturale, inclusiv rețea de distribuție de presiune redusă pe DE 185.

3.6.4. Telefonie:

Nu vor fi afectate rețelele existente în zona.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin temă

Prin prezenta documentație P.U.Z. se propune construirea unui ansamblu de locuințe sociale pentru comunitățile de romi.

Se propun două tipuri de locuințe:

a) locuințe tip A – comune – 7 apartamente / construcție

- P.O.T. max. = 50 %
- C.U.T. max. = 0,5
- Hmax. 6 m (P);
- 3 loturi cu suprafețe de 1500 mp/ lot;
- Nr. locuințe – 3 apartamente cu 2 camere
- 4 apartamente cu 3 camere

b) locuințe tip B – individuale

- P.O.T. max. = 30 %
- C.U.T. max. = 0,6
- Hmax. 8 m P+M
- 22 loturi - 11 loturi cu suprafețe de 306 mp
- 11 loturi cu suprafețe de 334 mp
- Nr. locuințe = 22

Locuințele se vor executa conform Legii 50/2001 republicată în 14.02.2009, cu toate spațiile necesare asigurării unor condiții bune de locuit și vor fi branșate la toate utilitățile existente în zonă.

4.2. Funcționalitatea și amplasarea construcțiilor

Construcțiile nou propuse se vor realiza astfel încât să se înscrie în sit atât prin volum, cât și prin plastica arhitecturală.

Materialele vor fi de bună calitate, confortul interior, aspectul exterior și rezistență în timp. Suprafețele neocupate de construcții și de circulații auto și pietonale se vor amenaja ca spațiu verde cu gazon și arbori decorativi.

4.3. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

4.3.1. Accese carosabile și pietonale

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zonă.

Accesele carosabile și pietonale la parcelă se vor face din DE 815, drum care va fi amenajat de 9,00 m (carosabil 7,00 m + trotuare pe ambele părți de 1,00 m). Se vor amenaja deasemenea DE 815 (14,00 m din care 7,00 m carosabil și 3,50 m trotuar și zonă verde pe ambele laturi) și DE 824 (7,00 m carosabil + trotuare pe ambele părți de 1,00 m).

4.3.2. Parcaje și garaje

Locurile de parcare necesare sunt prevăzute în interiorul fiecărei parcele în parte. Garajele pot fi incluse în construcțiile individuale.

4.4. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se propune amenajarea de spații verzi prin plantarea de arbori, plantații de joasă înălțime amplasate aproximativ perimetral și iarbă tip gazon.

4.5. Regimul de construire

În conformitate cu prevederile "Planului Urbanistic General Satu Nou", aprobat cu H.C.L. nr. 9/2004, funcțiunea zonei din imediata vecinătate este de zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Această funcțiune se extinde și introduce terenul studiat în intravilanul comunei Hălchiu, Satu Nou, prin propunerile prezentei documentații P.U.Z..

Indicii urbanistici

Pentru funcțiunea prezentată în prezentul P.U.Z., indicii urbanistici maximi propuși sunt următorii :

- procentul de ocupare al terenului **P.O.T.**
 - locuințe tip A **50 %**
 - locuințe tip B **30 %**
- coeficientul de utilizare al terenului **C.U.T.= 0,5 – 0,6.**

Bilanț teritorial (existent și propus)

ÎMPĂRȚIRE FUNCȚIONALĂ	MP	%
SUPRAFAȚA TEREN STUDIAT	12.987	100
SUPRAFAȚĂ PARCELE	11.540	89
SUPRAFAȚĂ DOTĂRI DE CARTIER	347	3
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	1100	8
ZONE VERZI	6000	52 % DIN SUPRAFAȚA PARCELELOR

Regimul de înălțime

Pentru construcțiile propuse, regimul de înălțime maxim este P, P+M Hmax = 8 m.

Regimul de aliniere

Regimul maxim de aliniere a fost stabilit la 8,50 m față de axul DE815 amenajat.

4.6. Asigurarea echipării edilitare

4.6.1. Alimentare cu apă și canalizare :

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă potabilă, inclusiv pe DE 185, la care vor fi racordate, prin intermediul căminului de vane C.V. rețelele proiectate care vor fi executate cu conducte din PEHD în montaj îngropat sub adâncimea de îngheț. Consumatorii proiectați vor fi racordați la rețeaua publică de apă prin intermediul branșamentelor care vor fi dotate cu cămine de apometru.

În zona studiată sunt în cursul execuției rețelele de canalizare a apelor menajere, inclusiv pe DE 185, la care se vor racorda rețelele proiectate. Fiecare consumator de apă va fi racordat la rețeaua de canalizare publică prin intermediul unui racord care va fi executat cu conducte din u PVC kg Ø 110 în montaj îngropat.

Necesarul de apă potabilă se calculează conform STAS 1478/1990 cu relația:

$$q_c = b \cdot (a \cdot c \sqrt{E} + 0.004 \cdot E) \text{ -pt. clădiri de locuit}$$

q_c - debitul de calcul pentru dimensionarea conductelor de alimentare cu apă rece și caldă de consum menajer pentru clădiri (l/s);

$a = 0,15$ - coeficient adimensional în funcție de regimul de furnizarea apei în rețeaua de distribuție (24 ore);

$b = 1$ - coeficient adimensional în funcție de felul apei rece sau caldă (conducte de apă rece pentru alimentarea conductelor de distribuție a apei reci la punctele de consum și de alimentare cu apă rece a instalațiilor de preparare a apei calde);

$c = 1$ - coeficient adimensional care depinde de destinația clădirii (clădiri de locuit).

$$E = E_1 + E_2$$

E_1 - suma echivalenților bateriilor amestecătoare de apă caldă;

E_2 - suma echivalenților robineților de apă rece.

$$q_c = 1 \cdot (0,15 \cdot 1,0 \sqrt{98} + 0,004 \cdot 98) = 1,88 \text{ l/s.}$$

Evacuare ape uzate

$$q_{cu} = 0,8 \times q_c = 0,8 \times 1,88 = 1,504 \text{ l/s.}$$

Debitul de apă pentru construcțiile proiectate va fi de **1,504 l/s.**

Debitele cerinței de apă sunt :

$$Q_{zi \text{ mediu}} = K_p \times N \times q = 1,10 \times 215 \text{ persoane} \times 0,075 \text{ mc/zi} = 17,74 \text{ mc/zi} ;$$

$$Q_{zi \text{ maxim}} = K_{zi} \times Q_{zi \text{ mediu}} = 1,15 \times 17,74 = 20,40 \text{ mc/zi} ;$$

$$Q_{orar \text{ maxim}} = K_{orar} \times Q_{zi \text{ maxim}} / 24 \text{ ore} = 6 \times 20,40 / 24 = 5,1 \text{ mc/h.}$$

Debitele de apă uzată menajeră evacuate la canalizare sunt următoarele :

$$Q_{zi \text{ mediu}} = 0,8 \times 17,74 = 14,19 \text{ mc/zi} ;$$

$$Q_{zi \text{ maxim}} = 0,8 \times 20,40 = 16,32 \text{ mc/zi} ;$$

$$Q_{orar \text{ maxim}} = 0,8 \times 5,1 = 4,08 \text{ mc/h;}$$

4.6.2. Alimentarea cu energie electrică:

În zona studiată există rețea aeriană de energie electrică (L.E.A. 20 kV).

Pentru alimentarea cu energie electrică a ansamblului de locuințe beneficiarul va solicita de la S.C. Electrica S.A. Aviz tehnic de racordare.

Se propune montarea în zona studiată a unui post de transformare în anvelopă (PT) 20/0,4 kV alimentat din LEA 20 kV, existentă lângă DE 824, printr-o linie subterană de 20 kV racordată la stâlpul electric aflată în apropiere (cca 40 m). Din tabloul 0,4 kV al PTA se vor racorda prin cabluri subterane (LES) 0,4 kV cutiile de distribuție CD (prevăzute cu compartiment separat pentru grupuri de măsură), amplasate pe drumul de acces la loturile ansamblului de locuințe, de la care se vor alimenta prin cablu de racord (LES 0,4 kV) tablourile de distribuție ale locuințelor.

Se vor executa instalații electrice interioare, tablouri de siguranțe, etc.

Se prevăd circuite separate de iluminat interior, iluminat exterior, circuite de forță, prize siguranță și protecție, împământare.

4.6.3. Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată, respectiv Satul Nou, com. Hălciu există rețele publice de distribuție a gazelor naturale, inclusiv rețea de distribuție de presiune redusă pe DE 185, la care se vor racorda rețelele proiectate care se vor executa în montaj îngropat, cu conducte din PEHD. Clădirile proiectate vor fi racordate la rețelele proiectate prin bransamente executate în montaj îngropat cu conducte din PEHD. Pe fiecare bransament va fi executat un post de reglare – măsurare dotat cu contor volumetric.

4.6.4. Încălzirea:

Pentru încălzire și apă caldă se prevede instalarea de centrale termice proprii cu combustibil solid (lemn).

4.6.5. Telefonie:

În conformitate cu avizul primit de la S.C. Romtelecom S.A., în zona studiată există cabluri telefonice.

Pentru racordarea construcției proiectate se va întocmi un proiect de specialitate.

5. CONCLUZII ȘI MĂSURI

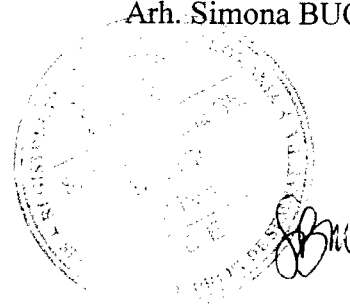
Propunerile de schimbare de destinație și amenajare teren din prezenta documentație P.U.Z. se înscriu în prevederile "Planului Urbanistic General Satu Nou", aprobat cu H.C.L. nr. 9/2004.

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizației de construire, conform legislației în vigoare.

Conform Ordinului M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000, Legii 50/1991 republicată în 2009 și Legii 453/2001 privind autorizarea fazelor de proiectare, s-au obținut toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 560/22.10.2008 emis de Primăria Municipiului Brașov pentru faza P.U.Z..

Întocmit,
Arh. Simona BUCUR

Septembrie 2009



REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia .

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91 republicata in 2009, certificatele de urbanism si autorizatiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se intocmeste o documentatie in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

1. PRESRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

1.1 Prescriptii si recomandari generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde urmatoarele precizari, conditii si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova si incuraja acele lucrari si operatiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmeaza a se construi pe terenuri libere (pot fi necesare defrisari, terasamente, fara a afecta major cadrul natural)
- Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ-ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmarii protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdictie de construire; realizarea unor studii geotehnice pentru zonele cu alunecari de teren;
- Amenajarea complexa functional- arhitecturala a spatiilor verzi;
- Extinderea retelelor tehnico edilitare;

In cazul in care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent nu ofera date suficiente pentru eliberarea autorizatiei de construire si a certificatului de urbanism a unui sau a mai multor obiective prevazute, primaria comunei are obligatia de a solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

1.2 Aspecte compositionale si functionale privind organizarea architectural-urbanistica a zonei.

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

Respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru zona de locuinte individuale cu dotari complementare, zona de gospodarie comunală si zona verde.

- Respectarea aliniamentelor si perdelelor de protectie impuse.

1.3 Recomandari privind organizarea circulatiei.

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat de alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, etc.

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

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si explicarea lor sa se faca cu un efort mai mic.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus (vezi plansa U04)

Lucrarile pentru modernizarea strazilor nou amenajate se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane.

Executia drumurilor de incinta se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

1.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierul urban

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate si a autorizatiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 R 2004..

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE

Avand in vedere faptul ca toata zona studiata are aceeasi functiune de locuinte comune si individuale și dotări de cartier, nu se impune impartirea teritoriului studiat in subzone.

DATE DE RECUNOASTERE

- Zona de locuinte este functiunea raspandita in toata zona studiata.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

- Pentru locuinte comune cu cate sapte apartamente / constructie, cu regim maxim de inaltime P, POT = 50% si CUT=0,5.
- Pentru locuinte individuale cu regim maxim de inaltime P+M, POT = 30 % si CUT=0,6.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit servicii profesionale cu conditia ca amplasarea lor sa fie fundamentată prin PUD, suprafata acestora sa nu depaseasca indicii de urbanism de la Art. 1 si sa nu genereze transporturi grele;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitare de materiale refolosibile
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau substante toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- garaje de autobuze si statii de intretinere auto.
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 – CARECTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprefete, forme, dimensiuni mod de ocupare)

Se va respecta parcelarea propusa in PUZ.

Locuintele comune cu regim mic de inaltime (P) se pot autoriza pe loturi de min. 1500 mp.

Locuintele individuale cu regim mic de inaltime (P+M) se pot autoriza pe loturi de minim 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se respecta aliniamentul propus de la strada, respectiv:
- 8,50 m din axul DE 815

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

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

- la 0,6 m pentru fatadele fara goluri
- la 1,9 m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri.

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Parcelele amplasate spre nord-vest vor avea acces carosabil dintr-o starada cu latime de 6 m pentru distante de până la 30 m.

Se vor respecta profilele stradale prezentate in plansa U03.

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

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta sau apartament in locuinta colectiva.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi 8 m .

Regimul de inaltime va fi max. P, P+M nivele, la care se poate adauga subsol/demisol.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materialele durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara.

Se pretind de asemenea imprejmuiesti estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii in momentul in care acestea vor fi realizate. Pana atunci la autorizare se va prezenta solutia de alimentare cu apa si canalizare, urmand ca S.G.A. si Compania Apa sa decida asupra solutiei ce se va adopta. Din momentul realizarii canalizarii centralizate racordarea la aceasta va devenii obligatorie.

Toate cladirile se vor racorda la reseaua electrica cu care va fi echipata zona.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

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

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

POT max = 50%, CUT max 0,6

