

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **06/2017**

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE PUZ CONSTRUIRE
HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE
Zona CET - str. Timisu Sec fn**

Faza: **P.U.Z.**

Beneficiar: **SC H.B. LEASING SRL
Brasov, str. B.P. Hasdeu nr. 4, bl. 15, sc. A, ap. 3**

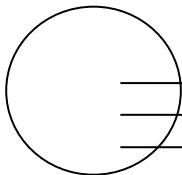
Proiectant : **SC GLOBAL PROIECT SRL**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, februarie 2017



BORDEROU

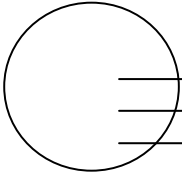
A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Certificat de urbanism nr. 3449 din 15.11.2016
- Extras CF nr. 140159

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------|
| - Plan de încadrare în PUG | U-00 |
| - Plan de încadrare în localitate | U-00' |
| - Plan de situație – situație existentă | U-01 |
| - Reglementări urbanistice | U-02 |

Intocmit
Arh. Didona Ungvari



PLAN URBANISTIC ZONAL

Zona CET - str. Timisu Sec fn

SC GLOBAL PROIECT SRL

proiect nr. 06/2017

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

<u>Denumirea lucrării</u> :	Intocmire PUZ construire hala productie si depozitare Zona CET - str. Timisu Sec fn
<u>Beneficiar:</u>	SC H.B. LEASING SRL Fdt. Harmanului 4 A
<u>Faza de proiectare:</u>	Aviz de initiere
<u>anterior aprobata</u> :	Certificat de urbanism
<u>Proiectant general</u> :	SC GLOBAL PROIECT SRL proiect nr. 06/2017

1.2. **OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

✚ SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

- stabilirea de reglementari specifice zonei de prestari servicii, mica industrie
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD

✚ PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Conform PUG BRASOV aprobat cu HCL 144/2011, zona studiata face parte din intravilanul localitatii Brasov.

1.3. **SURSE DOCUMENTARE**

✚ LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTATIILOR APROBATE ANTERIOR PUZ PUG BRASOV - HCL 144/2011

✚ LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Baza topografica si identificare cadastrala scara 1/1000

Studiu geotehnic

✚ PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA ZONEI

Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

✚ DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Zona studiata pe care se propune construirea noilor investitii este situata pe partea dreapta a str. Zizinului, fiind invecinata la E, SE – limita intravilan Brasov, la NV - limita incinta CET Brasov, la SV – albia paraului Timisul Sec.

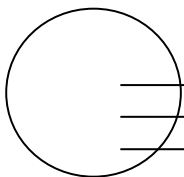
Zona studiata este partial construita, in zona existand mai multe constructii industriale, cu regim de inaltime P – P+1 – P+2. Inaltimea acestora variaza, ajungand si la H = 20 m.

Zona studiata se afla in proprietate privata si are o suprafata de 85 228,43 mp, proprietari fiind cei specificati in tabelul de mai jos:

CARTE FUNCIARA	NR. TOP./CAD.	PROPRIETAR
125870	125870	VINCOM DISTRIBUTION
141228	141228	VINCOM DISTRIBUTION
141229	141229	B.D. PROSECOM
100679	100679	ROSSINANTA SERV
37568	8770/1/3/2/1/3/2/13 (DRUM)	BIRO IULIAN A.M.-TEL COMPOSITE HABAT PAUL HABAT SAVETA ROSSINANTA SERV SERVOSISTEME
106223	8770/1/3/2/1/3/2/1	EUCASTING RO
106339	8770/1/3/2/1/3/2/2	EUCASTING RO
117637	8770/1/3/2/1/3/2/3	BIRO IULIAN BIRO ELEONORA
112347	8770/1/3/2/1/3/2/4	BIRO IULIAN BIRO ELEONORA
100653	100653	A.M.-TEL COMPOSITE
100702	8770/1/3/2/1/3/2/10	SERVOSISTEME
117644	8770/1/3/2/1/3/2/11	BIRO IULIAN BIRO ELEONORA
140158	140158	HOLCIM
140159	140159	HB LEASING
103939	2255/4/11	MUNICIPIUL BRASOV

Firmele mai sus-mentionate desfasoara urmatoarele activitati:

- ***Vincom Distribution : depozit tigari;***
- ***B.D. Prosecom: depozit echipamente electrice, la ora actuala nu desfasoara nici o activitate;***



- **Rossinanta Serv: service auto;**
- **Eucasting RO: confectii metalice;**
- **A.M.-TEL Compozite: productie fibra sticla si spuma poliurenetica, polistiren, cazi baie;**
- **Servosisteme: confectii metalice;**
- **Holcim : statie betoane;**
- **HB Leasing: inchirieri si subinchirieri bunuri imobiliare proprii sau inchiriate;**
- **Diversitas: productator incaltaminte;**
- **Greve: producator incaltaminte.**

In prezent zona studiata se afla in zona ZG – zona gospodarie comunala, zona de gospodarie comunala ce cuprinde in general constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala, birouri autonome, incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie etectrica si termica, transportul public urban, piete comerciale, salubritate, intretinerea spatiilor plantate, constructii cu un regim de inaltime de P – E.

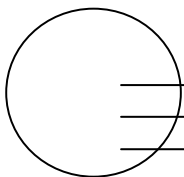
In urma intocmirii acestui PUZ se doreste schimbarea destinatiei din zona gospodarie comunala in zona prestari servicii si industrie, scopul intocmirii PUZ-ului fiind construirea unei hala productie si depozitare

2.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona studiata conform certificatului de urbanism are suparfata de cca. 85 228,43 mp si este amplasata in partea de est a municipiului Brasov, pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii (str. Zizinului). Asa cum se poate observa si din plansa de incadrare in teritoriu, directiile de dezvoltare ale zonei sunt conditionate in primul rand de caile de comunicatii existente sau aflate in dezvoltare.

Dezvoltarea acestei zone se propune a se realiza in corelare cu vecinatatile existente (zona de transporturi feroviare Timis-Triaj T2 si cea de autobuze T1a), cat si zona mixta (M3b).

🚦 POTENTIAL DE DEZVOLTARE / DISFUNCTII (RISCURI, OPORTUNITATI) ANALIZA SWOT



PUNCTE TARI SI OPORTUNITATI	PUNCTE SLABE / RISCURI
<ul style="list-style-type: none">- amplasamentul se afla in vecinatatea unor zone partial dezvoltate, principala directie de dezvoltare fiind cea a prestarilor de servicii si micii industrii- legatura facila cu orasul- existenta mijloacelor de transport in comun- ponderea foarte mare a terenurilor libere de constructii- pe toate străzile există linii aeriene de joasă tensiune la care sunt racordate clădirile existente- zona are acces direct la o principala artera de de circulatie a orasului respectiv str. Zizinului	<ul style="list-style-type: none">- Proprietatea asupra terenurilor este preponderent privata, lucru ce ingreuneaza impunerea unor anumite reglementari si restrictii privind dezvoltarea si crearea de spatii si functiuni cu caracter public.-Parcele au forma neregulata-Lipsa unei infrastructuri de strazi urbane, strazile existente fiind in majoritate de exploatare sau neamenajate.-Zona studita nu are in prezent un sistem de canalizare centralizat pentru apele uzate sau pluviale.-Lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apa potabila

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studita se afla in partea de est a municipiului, fiind delimitata lateral la E, SE – limita intravilan Brasov, la NV - limita incinta CET Brasov, la SV – albia paraului Timisul Sec. Zona este cuprinsa in totalitate in intravilanul localitatii.

In ceea ce priveste relationarea zonei cu localitatea se poate spune ca beneficiaza de o accesibilitate destul de facila dinspre str. Harmanului.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

CONDIȚII NATURALE

1. DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE

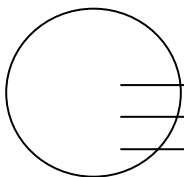
Zona amplasamentului in studiu se afla situata pe treapta mediana a depresiunii Brasov. Formele de relief pe aceasta treapta a depresiunii sunt reprezentate prin sesuri piemontane de acumulare fluvio-lacustru. Geologia formatiunilor sunt quaternare, alcatuite din strate detritice, iar in masa lor se gasesc la diferite nivele lentile de strate coezive.

Pe teren s-au executat doua sondaje geotehnice, in care s-au identificat urmatoarele:

- S1: - 0,00 – 1,00 m, umplutura din pietri, sol;
- 1,00 – 1,50 m, nisip mediu cu pietris marunt;
- 1,50 – 3,00 m, nisip fin indesat;*
- 3,00 – 3,70 m, nisip variat cu pietris variat
- S2:- 0,00 – 0,70 m, sol vegetal;
- 0,70 – 2,90 m, nisip fin indesat;
- 2,90-3,50 m, nisip variat cu pietris variat.

2. DATE HIDROGEOLOGICE

In sondaje nu s-a identificat apa subterana.



3. ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

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

4. INTENSITATEA SEISMICĂ

Construcția este amplasată în zona seismică cu $a_g = 0,2 \text{ g}$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

✚ CONDIȚII DE FUNDARE

Ținând cont de condițiile naturale se trag concluziile:

1. Cota de fundare se va lua de la cota de -1,10 m C.T.N. în jos;
2. Fundarea se va face pe stratele de: nisip fin indesar. În zona vecină sunt: rampa de gunoi a orașului și cimitir de aceea există zone de umplutură, se va evita fundarea pe umplutură;
3. Presiunea convențională de calcul, conform NP112-04 Anexa A, pentru $B = 1,00 \text{ m}$ și $D_f = 2,00 \text{ m}$ este:
- $p_{conv} = 280 \text{ kPa}$;
4. Se pot executa fundații cu subsol fără hidroizolații speciale.

2.5. CIRCULAȚIA

În ceea ce privește trama strădala existentă, în zona se poate spune că aceasta este puțin dezvoltată. În prezent circulația se desfășoară exterior zonei studiate, la SV, pe principala arteră de circulație - str. Zizinului. Din aceasta se realizează acces la parcele, pe lotul cu destinația drum, având nr. top. 8770/1/3/2/1/3/2/13.

Se va menține situația existentă, în ceea ce privește circulația auto și pietonală din zona.

Singura stradă care beneficiază de transport în comun este str. Zizinului.

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități principale:

- Trama strădala de incintă este puțin dezvoltată

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

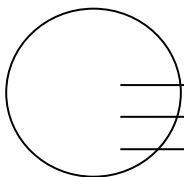
Zona studiată este în prezent ocupată de mai multe construcții industriale, stație de betoane, având destinația conform PUG de zonă G1 – zonă gospodărire comună.

Raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber. Zona, beneficiind de o suprafață foarte mare de teren liber de construcții, oferă astfel un suport pentru dezvoltare urbană, pentru extinderea orașului în partea de est.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ GOSPODĂRIREA APELOR ALIMENTARE CU APĂ

Zona studiată are în prezent un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă. Construcțiile existente au asigurată alimentarea cu apă din rețeaua strădala municipală.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în colectorul de canalizare Dn 1500 mm existent în zona.



CANALIZARE

Zona studiata are in prezent o retea de ape tehnologice .

INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE ȘI DE GAZE NATURALE.

Imobilele existente în zona studiata au asigurată încălzirea, prepararea apei calde de consum și prepararea hranei prin instalații de gaze naturale.

INSTALAȚII ELECTRICE

Zona este strabatuta de linii electrice LES 20 kv, in zona existand si un post de transformare. Pentru alimentarea cu energie electrica se vor respecta reglementarile stabilite prin studiu de solutie realizat de catre o firma acreditata.

TELECOMUNICAȚII.

De-a lungul str. Zizinului exista instalatii telefonice subterane.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata exista o statie de betoane, care prezinta autorizatie de functionare.

Pe amplasamentul studiat se propune o zona de prestari servicii, depozitare si mica industrie, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii cu prevederile din PUG-ul aprobat si cu problemele legate de protectia mediului.

Zona nu este afectata de nici de riscuri naturale nici de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG BRASOV aprobat cu HCL 144/2011, zona studiata face parte din intravilanul localitatii Brasov.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat terenul este aproximativ plat si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va mentine situatia existenta, in ceea ce priveste circulatia auto si pietonala din zona.

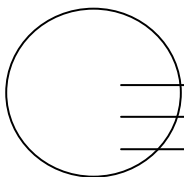
3.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

✚ ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI URBANISTICE

Se prevede schimbarea destinatiei zonei studiate din zona gospodarie comuna in zona prestari servicii si mica industrie.

✚ ZPS – zona de prestari servicii, depozite si mica industrie

Zona de prestari servicii, depozite si mica industrie va cuprinde in general constructii pentru depozitare si mica industrie, spatii administrative, birouri, sedii firme si comerciale, constructii cu un regim de inaltime de P - P+2 , cladirile administrative si de birouri aferente avand un regim max. de P - P+4.



Noile constructii, indiferent de functiunea pe care o vor avea, se vor racorda la retele edilitare propuse a se realiza.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZG Zona gospodarie comunala	81475,73	95,59	-	-
ZPS Zona mica industrie si prestari servicii	-	-	80171,50	94,06
Zc Zona circulatii auto si pietonale	3752,70	4,41	5056,93	5,94
TOTAL ZONA STUDIATA	85228,43	100,00	85228,43	100,00

Regim de inaltime propusa: P+2E-3E

Zona de productie si depozitare

POT max = 80%

CUT max = 3,20

H max cornisa: 15 m

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Conform memoriului de specialitate ce face parte din documentatie.

3.5. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de de prestari servicii, depozite si mica industrie, dar va cuprinde si o zona a cimitirelor aflate in afara zonei de protectie. Destinatiile propuse nu prezinta riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislatia in vigoare.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- o Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- o Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- o Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare

3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR

Suprafata totala a zonei studiate este de 85 228,43 mp, din care:

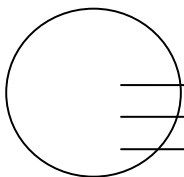
- terenurile proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice au 100%.

In urma reglementarilor propuse, situatia juridica a terenurilor nu se va modifica.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare cat si in prevederile PUG.

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



REGULAMENT DE URBANISM

ZID	ZONA INDUSTRIALA
------------	-------------------------

Generalitati : CARACTERUL ZONEI

Zona este definita ca o zona care cuprinde activitati industriale, depozite, platforme de depozitare, cladiri administrative si birouri. Aceasta destinatie este in conformitate cu prevederile din PUG.-ul aprobat. Prezentul regulament propune o serie de indicatori urbani (POT, CUT) care vor permite o strategie de dezvoltare urbana intr-o zona importanta a localitatii.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 – UTILIZARI ADMISE

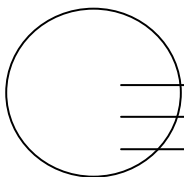
Sunt admise urmatoarele utilizari :

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- statii de betoane
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
- activitati legate de sport si agrement: sali de sport, terenuri de sport acoperite

ART.2 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari :

- activitatile productive care permit poluarea aerului, apelor sau fonica peste limitele admise de legislatia de mediu in vigoare sau care permit perturbarea activitatilor si a confortului vecinatatilor peste limitele admise.
- constructia de locuinte si anexe gospodaresti
- constructii agrozootehnice
- platforme de precolectare a deseurilor urbane care sa degradeze solul si peisajul



- orice constructie sau instalatie care prin natura sa functionala poate degrada sau polua mediul ambiant peste limitele admise de legislatia in vigoare
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pt. organizare de santier pe durata existentei santierului
- depozitarea de substante toxice sau inflamabile
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENS.)

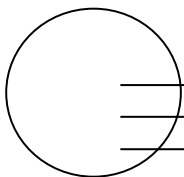
- Dimensiunile si forma parcelelor se vor stabili pe baza unor PUZ-uri, numai in cazul in care este necesara reparcelarea si/ sau realizarea unui drum care sa asigure accesul la parcela
- Dimensiunea minima a parcelei este de 1000,00 mp.

ART.4 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.
- Regimul de aliniere obligatoriu propus este de min. **5,00 m** de la aliniament, corelat cu profilul stradal dupa cum urmeaza:
 - minim 15,5 m din axul drumului pentru profil tip 1
 - minim 12 m din axul drumului pentru profil tip 2
 - minim 10 m din axul drumului pentru profil tip 3
 - minim 11 m din axul drumului pentru profil tip 4
 - minim 22 m din axul drumului pentru profil tip 5
- Se va respecta o retragere minima a cladirilor fata de aliniament conf.profile strazi din plan circulatii.
- In ambele situatii autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, din necesitatea respectarii normelor de insorire, protectie impotriva zgomotului si nocivitatile datorate circulatiei.

ART.5 – AMPLASAREA FATA LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI

- Cladirile se vor amplasa retrase fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **3,00 m**.
- Cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca parcela alaturata are amplasata o constructie izolata sau cu alta destinatie.



ART.6 – AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

Cladirile vor fi amplasate la distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de **3,00 m**

ART.7 – CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construabila numai daca are asigurat acces carosabil de minim **3,50 m** latime dintr-o circulatie publica. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea este mai mica de 3,50 m se va cere obligatoriu avizul pompierilor.

ART.8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se va face numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv si modul de amplasare se vor asigura in conformitate cu Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.

ART.9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

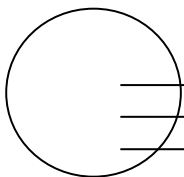
Constructii max P+4E- 6E (accente), max. 20 m

ART.10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul functiunii si va raspunde exigentelor arhitecturale actuale.
- Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- Se vor utiliza materiale estetice si durabile in timp

ART.11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Apa potabila – orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, cu avizul Inspectoratului Sanitar Brasov.
- Canalizare menajera- racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.
- Canalizare pluviala- amenajarile de teren ce vor fi realizate vor permite scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica de colectare a acestora. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- Retele electrice, telefonice si CATv –cablurile de alimentare cu energie electrica si retelele de telecomunicatii vor fi introduse obligatoriu in subteran.
- Retelele de gaz metan vor fi obligatoriu subterane.
- Salubritate – orice constructie sau unitate cu caracter lucrativ va avea prevazute locuri amenajate pentru colectarea deseurilor in containere.



ART. 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Spatiul dintre aliniament si retragerea cladirilor va fi tratat ca spatiu verde sau liber circulatiei pietonale;
- **Suprafata spatiilor verzi si plantate va reprezenta minim 20% din suprafata parcelei. In interiorul parcelelor vor fi prevazute obligatoriu perdele de protectie de 30 m latime fata de zonele de locuinte sau mixte.**

ART 13 – IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m cu un soclu de 60 cm din beton;
- Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace sau transparente dar nu vor depasi inaltimea de 2,50 m.
- Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

SECTIUNEA III : GRADUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.14 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicate deasupra cotei terenului natural si suprafata paecelui. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor si nici elementele cu ril decorativ sau de protectie ca stresini, copertine; curtile de aerisire pana la 2,00 mp inclusiv intra in suprafata construita.

- Coeficientul de utilizare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei; in calculul suprafetei desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran,a balcoanelor si teraselor deschise, precum si a podurilor neutilizabile.

POT max = 80%

CUT volumetric max = 7,50

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona