

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 – DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării

Intocmire P.U.Z. – Zona de locuinte

Beneficiar:

DASCALU Florica

Proiectant general: S.C. L'IMAGE S.R.L.

Numar proiect (contract): L02 / 2022

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data: martie 2024

Folosinta actuala a terenurilor este de faneata.

Prin documentatiile de urbanism elaborate anterior, destinatia terenului a fost stabilita : zona propusa pentru unitati mica productie – depozite.

Amplasamentul se află într-o zonă cu topografie aproximativ orizontală, cu cote de nivel cuprinse între 520.21 și 519.21, pe o distanță de aproximativ 190 m pe directia N-S si intre 518.49 si 520.46 pe o distanta de aproximativ 358 m pe directia E-V.

BILANT TERITORIAL EXISTENT			
ZONE FUNCTIONALE		ha	%
ZLe	ZONA LOCUINTE EXISTENTE	2,58	23%
ZP	ZONA UNITATI MICA PRODUCTIE cf P.U.Z. aprobat cu HCL 373/2007 si HCL 676/2009	8,13	70%
	ZONA CAI DE COMUNICARE RUTIERA	0,75	7%
TOTAL ZONA STUDIATA		11,46	100%

Circulatia

În prezent, accesul la acest teren studiat se face in partea de nord din str. Dr Ioan HOZAN, iar pe latura de sud este deservit de un drum de importanta locala. Ambele drumuri au acces direct in DN 13 Calea Feldioarei, artera de circulatie principala care face legatura intr Brasov si Sighisoara.

Vecinatati

La nordul zonei analizate se afla un ansamblu de locuinte si functiuni complemenare cf PUZ cartierul Stupini HCL 676/2009.

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea de locuire (locuinte individuale), zona fiind in curs de dezvoltare.

Cadru natural

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are vedere atat spre muntii Piatra Craiului cat si spre Tampa si Postavaru.

Riscuri naturale

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

Probleme de mediu

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul P.U.Z. fiind teren liber de construcții, destructurat.

Nu sunt probleme de mediu, functiunile de productie existente, ce isi desfasoara activitatea, ne reprezentand surse de poluare.

- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu parter-ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- 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 etc;
- 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.500mp Ac), supermarket-uri in constructii independente (max. 1.000mp Ac) sau la parterul constructiilor; showroom-uri (max. 500 mp Ac)
- mica productie si 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;

4.2 Circulatii si sistematizare verticala

Trama stradala existenta se va moderniza, si se va propune si o trama stradala secundara (cf plansa U04 si U5)

4.3 Zonificare functionala (vezi regulament local de urbanism - RLU)

- **ZLe** - zona de locuit existenta

ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z. HCL 373/2007 SI P.U.Z. HCL 676/2009 -ZONA LOCUINTE

- **ZLP** - zona unitati mica productie existenta

ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.HCL 373/2007 SI P.U.Z. HCL 676/2009 -ZONA UNITATI MICA PRODUCTIE

Zonificarea propusa cuprinde urmatoarele functiuni :

- **ZL1** - zona unitatilor de locuit - locuinte individuale izolate sau cuplate cu max. P+1+M nivele (P.O.T. max. =35%, C.U.T. max.=1)
- **ZV** – zona verde libera de constructii
- zona circulatiilor auto si pietonale

Diferențele între concentrațiile amoniacului tre punctele de măsurare sunt ne semnificative;

- dozele de expunere calculate pentru contaminanții specifici zonei, pentru concentrațiile măsurate, în cazul expunerii pe cale respiratorie, s-au situat sub limita valorilor care asigură protecția stării de sănătate a populației;
- Indicii de hazard calculați pe baza concentrațiilor substanțelor periculoase măsurate s-au situat sub valoarea 1 ceea ce ne arată că nu se ia în calcul probabilitatea unor efecte potențiale de tip iritativ asupra aparatului respirator la grupurile populaționale din vecinătate;
- în condițiile evaluate și funcționării fermei de pasări conform avizului / autorizației de mediu nu se estimează efecte semnificative asupra stării de sănătate a viitorilor locatari;
- mirosurile de la ferma de pasări situată în partea de SV a amplasamentului propus pentru dezvoltare de zone rezidențiale pot fi prezente. Factorii de disconfort sunt indicatori subiectivi și nu se pot cunosc într-o formă matematică care să permită o evaluare de risc;
- Concluziile formulate se referă strict la situație descrisă și sunt valabile pentru parcelele studiate. Orice modificare de orice natură în caracteristicile obiectivului poate să conducă la modificări ale expunerii, riscului și implicit impactul asociat acestuia
- Obiectivul propus “ Zona de locuințe individuale și semicolective, cu funcțiuni complementare la parter” poate fi realizat pe amplasamentul propus numai în condițiile prezentate mai jos.

CONDITII OBLIGATORII:

Respectarea integrală a proiectului propus, inclusiv a constituirii spațiilor verzi.

CAPITOLUL 5 – MODUL DE INTEGRARE ÎN LOCALITATE. CONSECINTE ECONOMICO-SOCIALE

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Brașov, în apropierea arterei principale de circulație - DN 13. Zona este o zonă aflată la granița dintre zona destinată locuirii și zona destinată unităților de mică producție. Ca atare pentru a realiza o delimitare între cele două funcțiuni existente în zonă, s-a propus o zonă verde de protecție de 5 m.

De asemenea zona de locuințe individuale și colective vine în întâmpinarea cererii tot mai ridicate de spațiu locativ datorată dezvoltării accelerate a cartierului Stupini.

Configurația funcțională propusă nu este poluantă, nu are consecințe negative la nivelul zonei apropiate, dând și posibilitatea derulării unor investiții prin investitori privați.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea unui cartier, cu toate dotările necesare, Brașovul fiind un oraș în continuă dezvoltare
- 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
- Predarea în domeniul public al municipiului Brașov a sistemului rutier, cu echipare edilitară, nou creat

CAPITOLUL 6 – UTILITĂȚILE ZONEI

-Alimentarea cu Apă și Canalizarea se vor asigura prin racorduri din rețeaua strădală, prin proiectarea și realizarea unor bransamente noi ;

-Încalzirea și prepararea hranei vor fi asigurate prin bransarea la rețeaua strădală Gaze de joasă

Regulament local de urbanism

CONTINUT:

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

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.

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

BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 2951 din 16/12/2021, eliberat de Primaria municipiului Brasov.

Anterior documentatiei PUZ care face obiectul studiului, au fost aprobate urmatoarele documentatii urbanistice: PUZ aprobat cu HCL 570/2007 - PUZ modificator zona str. Targului DN 13 - canal

DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica teritoriului delimitat in plansa de Reglementari care face parte integranta din prezenta documentatie, astfel:

- La Nord – strada Dr. Ioan HOZAN
- La Sud – partial strada de deservire locala si partial zona de locuinte cf PUZ aprobat HCL 373/2007
- La Vest – partial zona de locuinte cf PUZ aprobat HCL 373/2007 si partial paraul Ghibase
- La Est – zona unitati mica productie cf PUZ aprobat HCL 373/2007

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta in competenta planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale si de detaliu aprobate conform LEGII 50/1991 anterior intrarii sale in valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Brasov.

DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

- **ZLe - zona de locuit existenta**
- **ZLP - zona unitati mica productie existenta**
- **ZL1 - zona locuintelor individuale izolate sau cuplate cu max. P+1+M nivele (P.O.T. max. =35%, C.U.T. max.=1)**
- **ZV – zona verde libera de constructii**
- **zona circulatiilor auto si pietonale**

DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: aliniere; POT; CUT; regim de inaltime.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament
- dimensiuni sau forme ale unor parcele existente, care nu pot fi supuse operatiunii de reparcelare si care nu se inscriu in prevederile regulamentului

Derogarea este posibila cu avizul Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Municipiului BRASOV

Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:

- modificari privind functiunile admise, regimul de inaltime, POT,CUT si depasirea alinierii spre strada a constructiilor sunt posibile in baza PUZ modificator.

PRECIZARI SUPLIMENTARE

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp., suprafata inclusiv, intra in suprafata construita

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

- In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZLe - ZONA DE LOCUIT EXISTENTA

ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z. HCL 373/2007 SI P.U.Z. HCL 676/2009 -ZONA LOCUINTE

Zona de locuit are in prezent un caracter rural. Ea cuprinde o zona construita de-a lungul strazilor existente cu case aflate intr-o stare relativ buna. Pentru obtinerea unui caracter omogen **regulamentul pentru aceasta zona este comun cu cel pentru ZL1**

ZP - ZONA UNITATI MICA PRODUCTIE EXISTENTA

ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.HCL 373/2007 SI P.U.Z. HCL 676/2009 -ZONA UNITATI MICA PRODUCTIE

Zona este definita ca o zona care cuprinde activitati in principal de mica industrie, depozite, platforme de depozitare, cladiri administrative si birouri. Aceasta destinatie este in conformitate cu prevederile din PUG.-ul aprobat.

Regulamentul pentru aceasta zona, aprobat anterior prin P.U.Z.HCL 373/2007 SI P.U.Z. HCL 676/2009 este mentinut.

ZL1 - ZONA UNITATILOR DE LOCUIT - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE CU MAX. P+1+M NIVELE

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- spatii de invatamant si sanitare
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admit funcțiuni comerciale si servicii profesionale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 3 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale si serviciile complementare locuirii cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere - in baza PUD aprobat - în zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Regulament, sau in baza unor documentații PUD (după caz).

** in cazul parcelei identificata cu nr cad. 174371 in suprafata de 24433.00 mp, este necesara intocmirea unei documentatii PUD in vederea unei parcelari ulterioare (la momentul intocmirii prezentului PUZ proprietarul terenului nu si-a exprimat acordul pentru o eventuala propunere de parcelare).*

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante și nepoluante, sau cu risc tehnologic; -
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Se considera construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime: suprafata de 300 mp
 front la strada 12 m

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

- o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată

- clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică

- în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:

- cu respectarea regimului de aliniere de 7,50 m față de axul străzilor de categoria a III-a (conf. profile străzi)

- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu

se permite nici o construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces.

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

- cladirile construite in regim cuplat: cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se alinesc de calcanul unei cladiri alaturate aflate intr-o stare buna si propusa a fi mentinuta
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Retragerea fata de limitele posterioare este data in urmatoorul tabel:

ADANCIMEA LOTULUI	RETRAGERE MINIMA FATA DE LIMITA POSTERIOARA
Sub 50m	5m
Intre 50m si 70m	10m
Intre 70m si 100m	15m
Peste 100m	20m

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (2,20 m.)

ART.8: CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m latime 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. Cand latimea accesului este mai mica de 3,00 m. este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de pompieri a Municipiului Brasov.
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93) și HCL 1348/2018

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1+M (7 m la cornisa); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 75% din aria construită;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (10 metri)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ART.12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile brașamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- rețelele de gaz metan vor fi montate îngropat

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese
- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde

ART.14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și

suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp., suprafata inclusiv, intra in suprafata construita

- **POT maxim = 35%**

Procentul de ocupare a terenului este redat in tabelul urmator:

SUPRAFATA LOT	POT
300mp - 500 mp	35%
501 mp – 1000 mp	35%
1001 mp – 1500 mp	30%
1501 mp – 2000 mp	25%
peste 2001 mp	20%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

- **CUT maxim pentru înălțimi P+1+ M = 1 mp. ADC/mp. Teren**

Coeficientul de utilizare a terenului este redat in tabelul urmator:

SUPRAFATA LOT	POT	CUT
300mp - 500 mp	35%	1
501 mp – 1000 mp	35%	1
1001 mp – 1500 mp	30%	0.9
1501 mp – 2000 mp	25%	0.75
1501 mp – 2000 mp	20%	0.5

ZV – ZONA VERDE LIBERA DE CONSTRUCTII

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție, fasii plantate publice, plantatii de aliniament artere principale/secundare, plantatii promenade pietonale, amenajari locale ambientale.

Spatiile verzi din cuprinsul perimetrului studiat au serie de particularitati si diferentieri, functie de:

dimensiuni

- spatii verzi de tip scuar, gradini

- spatii verzi de tip fasie plantata de insotire cu suprafata variabila de la caz la caz – asigurand, prin plantare mai consistenta si amenajari ambientale locale, legaturile necesare intre diferite elemente naturale, pentru ecologizarea si ameliorarea cadrului de viata, precum si cu rol de separare si protectie intre functiunile ZL1 si Zle (locuinte existente) si ZP (zona unitati mica productie)

profilul functional

- spatii verzi de promenada, insotire trasee pietonale

- perdele de protectie (infrastructura edilitara, cai majore de comunicatie, cursuri de apa, unitati de productie)
accesibilitatea
- spații verzi publice cu acces nelimitat
- spatii verzi in incinte private

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in:

- spatii plantate
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor
- plantate si oglinzilor de apa
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere

ART.2- UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
 - Zona de protectie paraul Ghimassel: 15.00m cf legea 107/1996 (cf plansa U04)
 - Zona de protectie canal de desecare: 2.50m cf ordin 227/2006 (cf plansa U04)

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.8 - CIRCULATII , ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- se va asigura accesul din circulatiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULEOR

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P+1 niveluri

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate

ART.12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii - se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice specifice.

ART.14 - IMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente;
- se recomanda imprejmuiri transparente de 2,00 m. inaltime din care un soclu opac de 0,60 m. dublate de gard viu
- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 m. Terenul va fi coborat cu minim 0,10 m. sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT cu constructii, circulatii, platforme = max. 10%

ART.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V - CUT maxim 0.2 mp. ADC/mp. Teren

Întocmit,
arh. Liviu Zaharia

