

**TITLUL LUCRARIII : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
BLOCURI LOCUINTE CARTIER CORNISEI
REZIDANCE- STR. CORNISEI, MUN. SLATINA**

BENEFICIAR : S.C. TEMPLA CAFE SRL

**PROIECTANT : S.C. ARCONS PROIECT S.R.L.
- arh. Viorel Puscas
- arh. Gabriela Anton**

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z. (PR. NR. 17/ 2017)

DATA ELABORARII : august 2017

STRUCTURA SI METODOLOGIA DE ELABORARE

In conformitate cu :

LEGEA nr. 350/2001

LEGEA nr. 50/1991 republicata

LEGEA nr. 54/1998

LEGEA nr. 10/1995

H.G.R. Nr 525/1995

CODUL CIVIL

ORD. MIN. SANATATII NR. 536/1997

MEMORIU GENERAL

1. In vederea construirii, in municipiul Slatina, intr-o zona cu destinatia locuinte si functiuni complementare, s-a solicitat prin certificatul de urbanism nr. 414/30.05.2017 intocmirea unui P.U.Z (plan urbanistic de zona) deoarece terenul situat in intravilanul municipiului Slatina, este liber de constructii si se impune elaborarea unei documentatii de urbanism (PUZ) prin care se vor stabili regulile de construire care sa reglementeze :

- incadrarea in cadrul urbanistic existent;
- stabilirea distantelor fata de limitele parcelei;
- accese;
- utilitati;
- destinatia zonei;

S-a eliberat AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.58056 din 17.07.2017 in vederea elaborarii Planului Urbanistic Zonal pentru : “ BLOCURI LOCUINTE CARTIER CORNISEI REZIDANCE” municipiul Slatina.

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumire lucrare : Plan urbanistic zonal P.U.Z.
BLOCURI LOCUINTE CARTIER CORNISEI
REZIDANCE- mun. Slatina , jud. olt
- Beneficiar : SC TEMPLA CAFE- Slatina, Olt
- Proiectant : S.C.ARCONS PROIECT S.R.L. J28/1373/1994
Colaboratori arh. Gabriela Anton
arh. Viorel Puscas
- Data elaborarii : august 2017

1.2. Obiectul P.U.Z.

Dezvoltarea urbanistica a zonei studiate, actualmente nereglementata conform PUG in vigoare al mun. Slatina.

Terenul se afla in intravilanul municipiului Slatina, categoria de folosinta, conform P.U.G. teren arabil in intravilan, in prezent fiind liber de constructii in mare parte.

Planul urbanistic zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a fi realizate in aceasta zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu pentru intreaba zona, corelat cu planul urbanistic general al municipiului Slatina.

Pentru proprietatea care face obiectul PUZ, se propune a se construi doua blocuri de locuinte cu regim de inaltime S+P+8E, etajul 8 fiind patial, insumand un numar de 74 de apartamente.

Configurarea cladirilor si repartizarea apartamentelor pe numar de camere se va face si vor fi prezentate in documentatiile faza DTAC in functie de cerinta clientului si de regulamentul de urbanism ce se va aproba prin PUZ-ul solicitat.

Pe terenul care a generat studiul de oportunitate pentru PUZ cu suprafata de 2856,0 mp proprietate SC TEMPLA CAFE SRL, se vor putea realiza doua blocuri de locuinte, cu regim de inaltime S + P + 8E.

Dreptul de proprietate al initiatorului SC TEMPLA CAFE este dovedit prin contractul de vanzare cumparare, autentificat cu numarul 821/ 05.04.2017.

In zona, functiunea de locuire poate fi diversificata prin aparitia unor noi locuinte colective, birouri si sedii de firme sau alte functiuni cu activitati nepoluante, parterul de la cele doua blocuri propuse fiind propus cu spatii libere (spatii comerciale, birouri, sedii de firme), in principal activitati nepoluante.

In functie de politica de dezvoltare urbana se considera necesar a se rezolva in cadrul planului urbanistic zonal urmatoarele obiective :

- organizarea circulatiei in incinta
- crearea acceselor carosabile si pietonale in incinta si a trotuarelor pietonale stradale ;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- asigurarea amenajarilor necesare si intretinerea spatiilor verzi ;
- incadrarea in cadrul urbanistic existent;
- sistematizarea verticala

1.3. Surse documentare

- suport topografic
- tema de proiectare (conform C.U.)
- prevederi ala PUG- ului aprobate anterior;

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

In cadrul planului urbanistic general aprobat, lucrare intocmita anterior, s-au stabilit directiile de dezvoltare ale orasului in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Noile propuneri coreleaza potentialul uman disponibil cu potentialul economic si nu in ultimul rand, cu ridicarea confortului locuirii prin numeroase solicitari de construire locuinte .

Zona din care face parte terenul aferent acestui P.U.Z. este o zona cu constructii noi construite in cea mai mare parte dupa 1990, dar si cu locuinte colective construite inainte de 1990, cu regim de inaltime pana la P + 10 E.

2.2 Incadrarea in localitate

Zona este situata in intravilanul municipiului Slatina , zona mixta M1a, situata pe strada Cornisei.

2.3 Elemente ale cadrului natural

In prezent terenul este liber de constructii, fara plantatii, studiul topo aratand un teren relativ plan,cu panta usoara , avand cadere de la est spre vest, care face parte din terasa inalta a raului Olt, denumita terasa Slatina, fiind situat pe versantul stang al paraului Sopot, afluent pe stanga al Oltului, pe fruntea terasei.

Din concluziile si recomandările studiilor geotehnice anterioare mentionam :

- terenul de fundare este constituit dintr-un complex argilos cu plasticitate medie, consistenta medie spre ridicata in adancime si compresibilitate redusa - medie si in consecinta, cu capacitate portanta relativ ridicata.
- Apa subterana este situata la adancimea 14 m avand nivel liber si fluctuatii sezoniere de + 1,00 m in functie de volumul precipitatiilor.

2.4. Circulatia

Circulatia principala se desfasoara pe strada Cornisei.

Reteaua secundara este formata din alei carosabile de categoria III si IV din incinta .

Terenul fiind plan, diferentele de nivel sunt mici, iar aleile carosabile au declivitati sub 6 %, cu exceptia accesului la garajele de la subsol.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul aferent zonei studiate este liber si este proprietate privata particulara. Functiunea dominanta in zona este aceea de locuinte si functiuni complementare.

Fondul construit existent in zona PUZ- ului este in mare parte nou, construit in ultimii 20 ani.

2.6. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa in zona se face de la reseaua existenta pe strada Cornisei.

Canalizarea existenta de pe strada Cornisei, va asigura preluarea apelor uzate de la cele doua blocuri .

Apele pluviale vor fi preluate prin rigole si canale de colectare ce vor fi dirijate catre canalizarea existenta.

Alimentarea cu energie elctrica se va face din reseaua existenta in zona, fiind necesar un post de transformare tip P.T. CZ independent.

Zona dispune de retea de distributie gaze.

2.7. Probleme de mediu

Se mentine relatia de cadru natural – cadru construit, neexistand contradictii in evluarea impactului asupra mediului.

2.8. Optiuni ale populatiei

Dorinta proprietarului de teren din zona este aceea de a-si construi locuinte colective si a ridica calitatea locuirii, acest P.U.Z. venind in intampinarea dorintelor populatiei.

3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

3.1. Este necesara organizarea incintei, terenul fiind liber de constructii .

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin P.U.G.-ul municipiului Slatina ,aprobat prin HCL nr. 140 / 25.05.2016, terenul pentru care se solicita PUZ- ul este situat in zona M1a, zona zona A de impozitare.

Regimul de inaltime pe strada Cornisei este variabil, de la parter, la parter plus 10 etaje, in zona analizata fiind S+P+8E.

Procentul de ocupare POT = 30 % si CUT = 3,0.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin construirea si amenajarea incintei si a spatiilor plantate creste posibilitatile de valorificare a cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia carosabila in afara incintei se desfasoara pe strada Cornisei.

Accesul in incinta, se va face direct din strada Cornisei prin racordare cu carosabilul existent respectiv strada Cornisei

Traseul pietonal major se va desfasura de-a lungul circulatiei carosabile.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari

Bilant teritorial, indici urbanistici

Funciunea propusa in zona este aceea de locuire si functiuni complementare.

Bilantul teritorial propus este :

S total teren = 2856,0 mp.(0,29ha)

S zona de locuinte si functiuni complementare = 824,9 mp.(0,082 ha)

S circulatie carosabila pietonala = 1459,5 mp, (0,146 ha.)

S teren spatiu verde = 571,6 mp (0,057 ha.)

P.O.T. (maxim) 30 %

C.U.T.(maxim) 3,0

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Pentru cele doua blocuri de locuinte va fi propusa o retea de alimentare cu apa cu conducte avand diametrele cuprinse intre 100 mm si 300 mm. care se va racorda la reteaua de pe strada Cornisei si care va fi prevazuta cu hidrati exteriori de incendiu.

Pentru canalizare se va realiza un racord la reteaua existenta pe strada Cornisei.

Confortul termic va fi asigurat in sistem privat cu centrale termice.

Gospodaria comunală

Platforma gospodaresca, unde vor fi depozitate resturile menajere pentru a putea fi ridicate, se va amenaja in interiorul lotului.

3.7. Protectia mediului

Prin construirea locuintelor si functiunilor complementare, nu exista surse de poluare.

Zona verde va fi amenajata si plantata astfel incat terenurile degradate vor fi recuperate prin refacere peisagistica si reabilitare urbana .

CAP. 4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

4.1. Elemente de tema

Cerintele de proiectare avute in vedere de beneficiar constau in amplasarea unui obiectiv, respectiv construirea a doua blocuri de locuinte insumand un numar de 74 unitati locative intr-o zona aflata in intravilanul municipiului Slatina .

4.2. Organizarea circulatiei

Caile de comunicatie

Circulatia principala se desfasoara pe strada Cornisei existenta pe latura de sud - est a zonei studiate.

Reteaua din incinta va fi formata din alei carosabile de categoria III si IV, cu declivitati sub 6 %.

4.3. Zonificare , bilant teritorial, mod de utilizare

Funciunea generala a terenului studiat se incadreaza in categoria locuinte si functiuni complementare, sedii de firma, spatii pentru servicii etc.

Zonele functionale in cadrul terenului sunt de urmatoarele tipuri :

- zona constructii locuinte si functiuni complementare;
- zona circulatie carosabila si pietonala;
- zona spatii verzi;

4.4. regimul de inaltime

Fiind zona cu locuinte si functiuni complementare, regimul de inaltime pe strada Cornisei, variaza de la P+1E la P + 10 E in situatia zonei aferenta PUZ-lui la S +P+ 8E.

4.5. Regimul de aliniere a constructiilor

Terenul liber de constructii este paralel cu latura de vest a strazii Cornisei strada cu patru benzi de circulatie, doua pe sens, astfel ca alinierea se va face la 28,0 m din axul strazii Cornisei pentru tronsonul amplasat pe latura de sud a terenului.

4.6. Probleme de mediu

Se mentine relatia de cadru natural – cadru construit, neexistind contradictii in evaluarea impactului asupra mediului.

CONCLUZII

Planul urbanistic de zona se inscrie in prevederile Planului urbanistic general si a celorlalte documentatii de urbanism aprobate.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la :

- incadrarea in cadrul urbanistic existent;
- rezolvarea accesului din strada Cornisei;
- circulatia si echiparea edilitara
- sistematizarea verticala.

Verificat
arh. Viorel Puscas

Intocmit
arh. Gabriela Anton

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. - BLOCURI LOCUINTE CARTIER

CORNISEI REZIDANCE - SLATINA, JUDETUL OLT

Regulamentul local de urbanism (prescurtat R.LU.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

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

I Dispozitii generale.

Art.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism insoteste planul urbanistic zonal si explicita prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii 50/1999 republicata.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat , se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

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

- construirea pe teren liber
- amenajari de spatii verzi
- echipare edilitara
- accese, cai de comunicatie.

Art. 2 Baza legala

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau :

Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 – republicat si ghidul de aplicare al R.G.U. Aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/n/16.08.2000.

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului

urbanistic zonal, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru urbanism si amenajarea teritoriului Urban Proiect Bucuresti indicativ GM 110 - 2000, aprobat prin Ord. MLPAT nr. 176/N/16.08.2000

Art. 3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Intravilanul este format din suprafete de teren destinate constructiilor si amenajarilor din localitate si trupuri existente in cadrul teritoriului administrativ.

3.2. UTR (unitatea teritoriala de referinta) se delimiteaza prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, ape etc.) si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone din cadrul aceiasi zone functionale si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate, terenul aferent prezentului PUZ face parte din zona M1a a planului urbanistic aprobat.

II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Art. 4 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

4.1. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa, cu exceptia constructiilor si amenajarilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau eliminarea efectelor acestora.

Autorizarea constructiilor care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Constrangerile legate de disfunctionalitati ale echiparii tehnico-edilitare sau lipsa acesteia precum si asigurarea echiparii edilitare se reprezinta in plansele de echipare tehnico – edilitara ale PUZ.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Atr. 5. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

5.1. Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de

energie inclusiv functiunile lor complementare;

c) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii, alte instalatii sau constructii de acest gen.

5.2. Amplasarea fata de aliniament:

5.2.1. Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, cu respectarea codului civil.

5.3. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta prevederile Codului Civil si normele de paza contra incendiilor in vigoare .

Art. 6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatoriilor obligatorii

6.1. Accese carosabile

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

Atat accesul carosabil cit si cel pietonal se realizeaza din strada Cornisei si va avea o latime de 7,0 m.

6.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesul pietonal se realizeaza paralel cu accesul carosabil.

Art. 7. Reguli cu privire la echiparea edilitara

7.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrica.

De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, cu conditia obtinerii avizului administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara , sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca retele noi.

7.2. Realizarea de retele edilitare

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

- 7.3. Alimentarea cu apa va fi realizata prin racord la reseaua existenta, cu conducte cu diametrul 100 – 300 mm.
- 7.4. Pentru canalizare se va face racordul la canalizarea existenta pe strada Cornisei .
- 7.5. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
 Retelele de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a orasului sau judetului daca legea nu dispune altfel.

Art. 8. Reguli de amplasare a constructiilor

- 8.1. Parcaje
 Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare , se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
 In incinta se vor amenaja 34 de locuri de parcare si 6 garaje la subsolul tronsonului amplasat pe latura de sud a terenului.
 Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica si anume continuarea functiei de locuire si functiunii complementare in zona.
- 8.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor
 In conditiile geotehnice si hidrologice din perimetru, fundarea constructiilor se va face la adancimea minima de minim 2,0 m. considerata de la cota terenului natural actual, considerat din punctul cel mai coborat al amplasamentului.
 Ca sistem de fundare se recomanda fundarea directa pe teren natural pe talpi continue armate.
- 8.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
 Constructiile se vor amplasa la minim 28,0m din axul strazii Cornisei.
 Regimul de inaltime s-a stabilit la S + P+8E, in functie de program si tinand cont de regimul de inaltime existent in zona adiacenta, cu un procent de ocupare POT maxim 30 % si CUT 3,0.
- 8.4. Spatii verzi si plantate
 Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii de spatii verzi, plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.
- 8.5. Imprejmuiri
 In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri :
- a) imprejmuiri opace , necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
 - b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

8.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii. Terenul care a generat documentatia de urbanism (PUZ) in suprafata totala de 2856.0 mp apartine S.C. TEMPLA CAFE, Slatina , jud. Olt.

In cadrul acestei zone in suprafata de 2856,0 mp, bilantul teritorial se prezinta astfel :

$S_c = 824,90$ mp;

$S_d = 8468,60$ mp;

P.O.T. = 30 %;

C.U.T. = 3,0

8.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri.

Terenul poate fi delimitat cu imprejmuire realizata pe fundatii din beton armat , cu zidarie, sau confectie metalica cu inaltimea $h = 1,5 - 2.50$ m

8.8 Regimul de inaltime

Regimul de inaltime din zonele adiacente este diferit, de la parter la P+10E. In cadrul zonei studiate aferente PUZ se propune un regim de inaltime S+P+8 E

III Zonificarea teritoriului

Art 9 Unitati si subunitati functionale

9.1. Zonificarea functionala stabilita prin PUG in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde zona studziata si de ponderea acestora in teritoriu, ramine neschimbata, prin PUZ s-a analizat si detaliat zona functionala propusa.

9.2. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale:

9.3. Teritoriul care a facut obiectul prezentului PUZ are urmatoarele zone functionale:

- zona constructii ;
- cai de comunicatie (drumuri, alei pietonale, parcaje, rigole);
- retele edilitare;

9.4. Fiecare zona va fi detaliata cu problematica si cu implicatiile pe care le are asupra celorlalte zone.

IV Prevederile regulamentului local de urbanism la nivelul unitatilor functionale

Continutul regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

1. generalitati;
2. utilizare functionala
3. conditii de amplasare si conformare a constructiilor;

1. Generalitati

- 1.1. Tipurile de subzone functionale : zona de locuinte si functiuni complementare
- 1.2. Functiunea dominanta a zonei : zona de locuinte
- 1.3. Functiuni complementare admise zonei : comert, sedii firme, birouri, prestari servicii, alte activitati nepoluante.

2. Utilizare functionala

- 2.1. Utilizari permise : conform functiunii
- 2.2. Utilizari permise cu conditii;
Acestea se stabilesc pentru zonele in care este necesara obtinerea de avize sau acorduri, zone de interes local.
- 2.3. Interdictii permanente
Acestea se stabilesc pentru urmatoarele motive : riscuri naturale previzibile, riscuri tehnologice grave, grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului atunci cind regulamentul unei zone stabileste acest lucru.
Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Se appecifica acele zone in care prevederile Regulamentului general de urbanism detaliaza si completeaza prevederile RGU cu referire la:

- 3.1. reguli de amplasare si retrageri minime obligatoriilor
- 3.2. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatoriilor
- 3.3. reguli cu privire la echiparea edilitara
- 3.4. reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

V. Unitati teritoriale de referinta

Se creeaza o singura unitate functionala si anume : L - locuire si functiuni complementare, sedii de firme, servicii etc.

- 1 Generalitati
- 1.1 zonare functionala;
- 1.2 zona unitati de locuire, servicii
- 1.3 cai de comunicatie(drumuri, trotuare, parcaje, rigole)
- 1.4 spatii verzi neamenajate
- 1.5 retele edilitare

Funcțiunea dominantă a zonei
 Funcțiunea de bază este de locuire și funcțiuni complementare
 Funcțiunile complementare admise zonei sunt compatibile cu funcțiunea de bază printre care : prestări servicii, sedii de firmă, drumuri, rețele edilitare.

2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise

Se pot amplasa construcții care să deservească și să fie compatibile cu funcțiunea dominantă stabilită în zona, care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare, conform cerințelor acordului de mediu.

2.2. Utilizări permise cu condiții

Sunt permise lucrări ingineresti necesare protecției perimetrului și a incintei.

2.3. Interdicții temporare

Emiterea autorizației de construire în zona de siguranță a rețelelor, se face numai după obținerea prealabilă a avizului administratorului de rețea.

2.4. Interdicții permanente

Sunt interzise construcțiile și amenajările care nu îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor din acordul de mediu, care prezintă riscuri tehnologice grave, precum și cele care pot afecta într-un grad ridicat factorii de mediu prin poluare, depășind limitele admise prin lege.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Cladirile vor fi amplasate conform cerințelor tehnologice, a normelor PSI în vigoare, astfel încât să fie asigurată siguranța în exploatare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele carosabile se vor amenaja corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

3.3. Reglementări pentru cai de comunicație rutieră

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe caile rutiere, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță circulației.

Pentru toate caile rutiere se impun următoarele reglementări generale:

- marcarea și semnalizarea corespunzătoare
- întreținerea periodică a caii de rulare, a santurilor;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
 - categoria traseului carosabil;
 - dimensionarea corespunzătoare a sistemului rutier;
 - spațiile de parcare se vor amenaja în interiorul incintei;

3.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara propusa, in limita capacitatii acesteia, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse de finantare atrasa potrivit legii.

Se recomanda ca retelele de distributie a apei potabile sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare.

3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in interiorul incintei;

Indici privind utilizarea terenului

- coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. = 3,0
- procentul de ocupare a terenului P.O.T. = 30%

Categorii de materiale de comstrucii

pentru constructii : fundatii din beton armat

pentru strazi si accese carosabile : fundatii din beton si substraturi din balast si nisip;

Spatii verzi si imprejmui

Se vor planta toate zonele libere de constructii si echipamente, suprafata spatiilor verzi fiind de minim 20% din suprafata incintei.

Verificat
arh. Viorel Puscas

Intocmit
arh. Gabriela Anton