

S.C. DE LUXE TRADING S.R.L.

R.C./40/19684/ 1994

PROIECT 15/2015

ANSAMBLU LOCUINTE

BRAGADIRU, ILFOV

STR. DUNARII NR. 150-152

TARLA 37, PARCELA 151/7; S= 54533MP;

Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z.

Beneficiari : SC EMERGE INVESTMENT

ROMANIA SRL

SC IMOBILIARA EL PARQUE SA

SC IMOBAGADIRU SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I : DATE GENERALE

Prezenta documentație servește la reglementarea și zonificarea funcțională a terenului situat în BRAGADIRU, în zona sa sudică.

Terenul studiat se constituie într-o formă paralelipipedică la sud de Strada Crisul Repede, la limita teritorială cu Orasul Magurele.

Terenul este în proprietatea următorilor: SC EMERGE INVESTMENT ROMANIA SRL; SC IMOBILIARA EL PARQUE SA; SC IMOBAGADIRU SRL.

Suprafața de teren studiat: 54533 mp .

În prezent teritoriul studiat este intravilan și se află în zona funcțională : M1 (locuire individuală, comerț, servicii de interes general), conform PUG-ului localității aprobat în 2015.

CAPITOLUL II : OBIECTIVUL DOCUMENTAȚIEI

Legea 50 / 1991 și Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse.

Ca urmare, prezenta documentație are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic de Zona pentru terenul aflat în zona intravilană a orașului BRAGADIRU.

Prezenta documentație are ca scop definirea noilor funcțiuni, reglementarea urbanistică a teritoriului și trasarea unor noi cai de comunicație interioare.

În vederea realizării unui ANSAMBLU DE LOCUINTE este necesară schimbarea funcțiunii existente din **M1** (locuire individuală, comerț, servicii de interes general – P+2E+M) în funcțiunile: **M2** (locuire colectivă, comerț și servicii de interes general – P+4E+M); **L2** – locuire individuală P+2+M; **G1** – gospodărie comună; **V1** – Spații verzi de interes public.

Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectelor de investiții pentru echiparea zonei cu rețele edilitare, drumuri și construcții.

Având în vedere specificul acestei investiții, terenul studiat va cuprinde:

- Locuințe colective și individuale
- Locuri de joacă;
- Magazine, ateliere mici;
- Servicii de interes public;
- Platforme de parcare;
- Platforma de transfer depozitare deseuri selectate
- Circulații rutiere și pietonale interne;
- Platforme de parcare;
- Parcuri, zone plantate, amenajate .

CAPITOLUL III. RELATII IN TERITORIU

Zona studiată se află în partea sudică a orașului BRAGADIRU, Județul Ilfov.

Terenul, situat în intravilanul orașului BRAGADIRU (conform P.U.G.-ului aprobat) și este delimitat astfel:

- la VEST de proprietate particulara, pe o lungime de cca 571.0 m.
- la SUD de str. DUNARII, pe o lungime de 97.0 m
- si EST de Ansamblul de locuinte colective "ADORA", pe o lungime de 567.0 m
- la NORD de str. CRISUL REPEDE pe o lungime de 97.0 m.

Suprafata de teren studiat: 54533 mp .si se afla la o distanta de cca 500m de Soseaua de Centura a Bucurestiului si la cca 3,2 km de sensul giratoriu de la km 10+400 de pe Soseaua Alexandriei.

CAPITOLUL IV : CADRUL NATURAL

Terenul prezinta caracteristicile reliefului de câmpie și are mici diferențe între cotele de nivel.

CAPITOLUL V : CONDITII CLIMATICE

Zona studiata se înscrie în teritoriul cu clima temperat continentală , cu nuanțe ușor excesive . Temperatura medie anuală este de cca. + 10 °C . Maxima din ianuarie este de +3 / +4 °C și minima din iunie este de + 22 °C . Vara însumează peste 30 zile tropicale medii . Iarna se înregistrează de regula - 10 / - 20 °C , cu alternanțe în lunile decembrie , ianuarie , februarie , uneori fiind zăpezi abundente cu viscole . Primaverile sunt în general scurte și sunt caracterizate prin contraste termice variind între +5 °C și + 17 °C , cu precipitații moderate. Toamnele au tendințe de prelungire spre iarna , sunt uneori uscate , cu temperaturi variabile , între +5 °C și + 18 °C , asemănătoare din acest punct de vedere cu primaverile.

CAPITOLUL VI : ZONA SI POPULATIA

Terenul studiat are în prezent statutul de teren arabil, dar într-o zonă intens construită. Acesta nu este cultivat și constituie obiectul acțiunii de punere în posesie conform Legii 18/1990 . Pentru această zonă (teritoriu periurban al Municipiului București) se manifestă tendința de investire în funcțiunea : locuire.

CAPITOLUL VII : SITUATIA EXISTENTA

Zona este liberă de orice sarcini.

Ca disfuncționalități, menționăm:

- lipsa unor drumuri adecvate funcțiilor propuse;
- absența dotărilor tehnico – edilitare.

CAPITOLUL VIII : REGLEMENTARI

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere :

- poziția în teritoriul Județului Ilfov și față de orașul BRAGADIRU
- poziția față de MUNICIPIUL BUCUREȘTI ;
- raportul cu sistemele de circulație majoră ale județului ;
- necesitățile funcționale ale investitorului ;
- necesitățile funcționale ale zonei și ale comunei ;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei , pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și standard funcțional superior;
- acoperirea golurilor funcționale ale teritoriului analizat.

Amenajarea propusă va duce la creșterea potențialului acestei zone , prin definirea noilor funcțiuni rezultate din acest studiu

Elementele de regulament prevăzute prin această documentație sunt:

I. ZONA FUNCTIONALA MIXTA M2: " LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII DE INTERES GENERAL".

- POT max = 30 %;
- CUT max = 1.8 ;

- $H_{max} = S + P + 4 + 5r = 18.0m$
- Suprafata spatii verzi – minim 50%

II. ZONA FUNCTIONALA MIXTA L2: “LOCUINTE INDIVIDUALE”.

- POT max = 45 %;
- CUT max = 2.0 ;
- $H_{max} = S + P + 2 + M = 10.0m$
- Suprafata spatii verzi – minim 35%

III. ZONA FUNCTIONALA G1 “GOSPODARIE COMUNALA”

- POT max = 15 %;
- CUT max = 0.15 ;
- $H_{max} = P = 5.0m$

IV. ZONA FUNCTIONALA V1: “SPATII VERZI DE INTERES PUBLIC”.

- POT max = 15 %;
- CUT max = 0.15 ;
- $H_{max} = P = 5.0m$

NOTA1. Distanta minima obligatorie intre cladirile din aceasi incinta va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte.

NOTA 2. In cazul cladirilor cu subsol sau demisol (cota +/- 0.00 este -1.50 m cota terenului natural), suprafata construita a acestora nu se ia in calcul la suprafata desfasurata a constructiei.

NOTA 3. Imobilele din nordul si centrul terenului vor fi obligatoriu dotate cu spatii comerciale si de servicii de interes local.

CAPITOLUL IX : CIRCULATII

Accesul se face dinspre drumul national DN 6 Bucuresti – Alexandria, prin intermediul sensului giratoriu de la km. 10+400 din nordul amplasamentului, de-a lungul retelei de drumuri existente, modernizate si asfaltate.

Amplasamentul este strabatut de la est la vest, la mijlocul sau de un drum propus prin PUG-ul aprobat, cu sectiune totala de 12,0 m.

De asemenea la nordul si la sudul terenului sunt prevazute drumuri comunale in latime de 12,0 m.

Drumul din nordul amplasamentului studiat, existent, are o latime totala de 12.0 m, este modernizat si asfaltat.

Drumul interior, principal, in latime totala de 9,0 m este prevazute cu doua benzi rutiere, conform pieselor desenate. Drumurile cu sens unic din zona locuintelor individuale au o latime de 6,0m, din care latimea carosabilului este de 3.5m.

Numarul locurilor de parcare prevazute in planul de situatie ilustrativ (698) s-a calculat, conform Regulamentului General de Urbanism, in functie de numarul de apartamente (cca 690) si de suprafata spatiilor comerciale.

Astfel, se vor prevedea un loc de parcare la un apartament si un loc de parcare pentru fiecare 10 mp de spatiu comercial. Amplasarea locurilor de parcare se va face atat subteran cat si suprateran.

Conform Planului de Situatii Ilustrativ au fost prevazute 438 locuri de parcare la subsolul cladirilor si 260 locuri de parcare dispuse in platforme de parcare adiacente drumurilor interioare. Numarul total de parcare prevazut este de 698. Pentru locuintele individuale, parcare se va face in interiorul incintei.

Pentru un loc de parcare s-a prevazut o suprafata minima de 2.5 x 5.0 m.

NOTA. Numarul parcarilor necesare se va stabili in functie de numarul apartamentelor si de suprafata spatiilor comerciale si de dotari, conform regulamentului General de Urbanism.

CAPITOLUL X : ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la rețeaua oraseneasca de apa potabila, existenta in zona studiata.

Apele uzate vor fi epurate in statia de epurare oraseneasca prin intermediul rețelei de canalizare existente in zona.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticala spre spatiile verzi din zona studiata de P.U.Z. si spre bazinele de retentie prevazute.

Pentru toate lucrarile de investitii ce au legatura cu apele (surse de alimentare cu apa, rețele de distributie a apei, rețele de canalizare, statii de epurare) se va solicita in mod obligatoriu aviz de gospodarirea apelor pe baza unor documentatii tehnice intocmite conform normativelor in vigoare.

Rețele electrice

Pentru asigurarea necesarului de energie electrica în zona, se propune realizarea unui racord la linia electrica existenta și organizarea unui post de transformare.

Rețele termice

Încălzirea se va asigura prin crearea unor micro centrale pe gaze, realizate prin racordul zonei la rețeaua de gaze naturale din apropierea amplasamentului. Racordarea amplasamentului studiat la rețeaua de gaze comunala se va face o data cu realizarea locuintelor.

Deseurile menajere vor fi evacuate periodic prin contract cu intreprinderea locala de salubritate.

Depozitarea gunoiului menajer se va face in pubele, pe platforma special amenajata, odata cu sortarea acestora pe categorii in vederea reciclarii.

CAPITOLUL XI ASPECTE PRIVIND PLASTICA ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA

Regimul de înaltime maxim + 18.0 m, la cornisa, este propus același pe întreaga suprafața.

Problemele legate de accesele carosabile și parcuri se vor rezolva exclusiv în interiorul incintei .

Inclinarea naturala a terenului înspre sud, prezența spațiilor plantate, și fâșiile de perdele verzi de protecție de-a lungul drumurilor propuse sau modernizate vor duce la ridicarea aspectului arhitectural al zonei și la creșterea calității locuirii în acest teritoriu.

Intocmit ,
c.Arh. E. Neamțu

S.C. DE LUXE TRADING S.R.L.

R.C./40/19684/ 1994

PROIECT 15/2015
ANSAMBLU LOCUINTE
BRAGADIRU, ILFOV
STR. DUNARII NR. 150-152
TARLA 37, PARCELA 151/7; S= 54533MP;
Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z.
Beneficiari : SC EMERGE INVESTMENT
ROMANIA SRL
SC IMOBILIARA EL PARQUE SA
SC IMOBROGADIRU SRL

REGULAMENT

AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE ZONA

Prezentul REGULAMENT se asociază Planului Urbanistic de Zona și are ca scop explicitarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. REGULAMENTUL face parte integrantă din Planul Urbanistic de Zona și se aprobă odată cu acesta. REGULAMENTUL este structurat pe capitole.

CAP. 1 PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Cladirile de orice natura, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle, etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatului de urbanism și autorizației de construire, conform prezentului PUZ.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate asupra terenului; înscrierea funcțiunilor solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze cladirile;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism; existența pieselor scrise și desenate prevăzute în Legea 50/1991 în documentația de execuție;
- respectarea regimului de aliniere, pe principalele categorii stabilite:

Au fost definite alinieri obligatorii, cu interdicție de construire de:

- 1/2 din înălțimea maximă a cladirilor propuse față de zona de protecție a drumurilor de incintă
- 1/2 din înălțimea maximă a cladirilor propuse față de limitele de proprietate

NOTA1. Distanța minimă obligatorie între cladirile din aceeași incintă va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte.

NOTA 2. În cazul cladirilor cu subsol sau demisol (cota +/- 0.00 este -1.50 m cota terenului natural), suprafața construită a acestora nu se ia în calcul la suprafața desfășurată a construcției.

NOTA 3. Imobilele din nordul și centrul terenului vor fi obligatoriu dotate cu spații comerciale și de servicii de interes local.

NOTA4. Numărul parcarilor necesare se va stabili în funcție de numărul apartamentelor și de suprafața spațiilor comerciale și de dotări, conform regulamentului General de Urbanism.

Cladirile cu sau fără subsol vor ține seama de avizul geotehnic anexat, la stabilirea adâncimii de fundare. Cladirile pot avea subsol având cota +/- 0.00 la minim + 0,30 m deasupra terenului sistematizat. Cladirile vor fi acoperite, conform proiectului de arhitectură cu șarpanta sau terasa termoizolată. Se vor respecta distanțele minime ale cladirilor față de limitele proprietăților, în funcție de tratarea fațadei dinspre parcela învecinată (calcan sau perete cu goluri).

CAP. 2 PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE

Pentru terenul studiat fost prevăzute următoarele zone funcționale (conform PUG aprobat):

- 1. M2. Locuințe colective + comerț + servicii interes general**

2. L2. Locuinte individuale
3. G1 Gospodarie comunala
4. V1. Spatii verzi (parc+spatii verzi de aliniament)

Prescriptii la nivelul zonelor functionale:

1. **M2: "LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII DE INTERES GENERAL".**

NOTA Imobilele din nordul si centrul terenului vor fi obligatoriu dotate cu spatii comerciale si de servicii de interes general.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - FUNCTIUNI ADMISE

- locuinte colective cu partiu obișnuit (apartamente);
- comerț cu amănuntul;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orasenesc și de cartier;
- dotari pentru invatamant, sanatate, cultura
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite; sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- locuri de joaca
- spații plantate - scuaruri;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- **nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.**
- se interzic următoarele utilizări:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICI ALE ZONEI

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri**;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **1000 mp** și un front la stradă de minim **20.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **9 metri** (jumătate din înălțimea la cornișa)
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe drumuri principale și de **6.00 metri** pe drumuri secundare.
- în fascia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o construcție cu excepția imprejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de **9.00 metri**;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10.00 metri**, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90 metri** de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte (18 m); distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **10.00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULETOR

- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități 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)
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim 1 arbore la 4 mașini

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- Înălțimea maximă a cladirilor va fi S (D)+P+4E+M (18 metri, la cornișa); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafața de maxim 60% din aria construită;

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunii, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuate ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonate, terase;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 50 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare

ARTICOLUL 13 - IMPREJMUIRI

- imprejmirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri si o parte transparenta dublata cu gard viu.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.50 metri

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

NOTA: In cazul cladirilor cu subsol sau demisol (cota +/- 0.00 este -1.50 m cota terenului natural), suprafata construita a acestora nu se ia in calcul la suprafata desfasurata a constructiei.

ARTICOLUL 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim 30%;

ARTICOLUL 15 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim 1.8

ARTICOLUL 16 – Inaltimea maxima

- H max = 18 m(la cornisa), S(D)+P+4E+M.

2. L2: LOCUINTE INDIVIDUALE, P+2E = 10M**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Locuinte individuale si colective mici (maxim 4 apartamente pe imobil) cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat sau izolat);

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale
- scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de 45 grade; suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;
- funcţiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activităţile manufacturiere cu suprafaţa desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiţia elaborării şi aprobării unor documentaţii PUD;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- constructii provizorii; - instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros; - depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane; autobaze; statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini, spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE ZONEI

Parcelele ce vor rezulta din lotizarea proprietatilor vor avea suprafete de minim 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage fata de aliniament la o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini in fata garajului si pentru a se permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul deteriorarii gardurilor si a trotuarelor de protectie ale cladirilor;
- in fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anterior lucrarilor de terasament.

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

- Cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat
- Cladirile vor respecta o retragere minima de 5.0 m fata de limita posterioara a incintei.
- Cladirile izolate se vor retrage fata de limitete laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

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

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 4.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;
- In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor 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); - parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim 1 arbore la 4 mașini

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi S+P+2 (10 metri la cornișă);
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafața de maxim 60% din aria construită.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii de locuire, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente 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 TV;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonate, terase;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circutații va fi acoperit cu gazon și cu un arbore la fiecare 50 mp;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu.

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

NOTA: În cazul clădirilor cu subsol sau demisol (cota +/- 0.00 este -1.50 m cota terenului natural), suprafața construită a acestora nu se ia în calcul la suprafața desfășurată a construcției.

ARTICOLUL 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - **POT maxim 45%**;

ARTICOLUL 16 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) - **CUT maxim 2.0**

ARTICOLUL 17 – Înălțimea maximă - **H max 10 m, P+2E+M**

Suprafața minimă spații verzi amenajate = 40%

3. G1 – GOSPODĂRIE COMUNALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală: platforma transfer deseuri selectate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru diferite servicii suprafața minimă a parcelei este de 300 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.

ARTICOLUL 4 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinta numai direct dintr-o circulație publică

ARTICOLUL 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice

ARTICOLUL 6 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- incinta va fi racordată la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 7 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ARTICOLUL 8 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

ARTICOLUL 9- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).- POT maxim = 15%**ARTICOLUL 10 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT). - CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren****4. V1 – SPATII VERZI CU ACCES NELIMITAT - PARC****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 4 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %

ARTICOLUL 5 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- CUT maxim = 0.15

Intocmit,
c.Arh. E. Neamtu