



Urbanism

ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV
COMUNA CRISTIAN

www.uatcristian.ro

str. Piața Libertății nr. 1, 507055 Cristian, jud. Brașov
tel.: 0268/257001, tel./fax: 0268/257733 e-mail: secretar@uatcristian.ro

HOTĂRÂREA NR. 2/2011

*privind aprobare PUZ – Plan Urbanistic Zonal – pentru construire ansamblu locuințe
S+P+E+M în Cristian, str. Bârsei, fn, jud. Brașov, beneficiari **IONIȚĂ OVIDIU GEORGE**
și alții*

Consiliul Local al comunei Cristian;

Analizând referatul Compartimentului Urbanism înregistrat sub nr. 246/21.01.2011, privind aprobarea unui PUZ pentru construire ansamblu locuințe S+P+E+M în Cristian, str. Bârsei, fn, jud. Brașov;

Având în vedere Avizul Unic nr. 4/18.01.2011 al Consiliului Județean Brașov;

Având în vedere avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 2 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobare PUZ pentru construire ansamblu locuințe S+P+E+M în Cristian, str. Str. Bârsei, fn, jud. Brașov, înregistrate sub nr. 2/27.01.2011,

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, actualizată, precum și art. 25, 26 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

În temeiul prevederilor art. 36, alin.5, lit."c" și art. 45, alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind Administrația Publică Locală, republicată,

Hotărăște :

Art.1. Se aprobă documentația „**PUZ – construire ansamblu locuințe S+P+E+M în Cristian, str. Bârsei, fn, jud. Brașov**”, inițiată de către **IONIȚĂ OVIDIU GEORGE și alții**, în calitate de proprietari ai terenului înscris în CF nr. 101404 Cristian, nr.cad. 1438, în suprafață de 23.900 mp și CF nr. 101401, nr. cad. 1336, în suprafață de 20.000 mp și întocmită de către **SC NOLAK PROIECT SRL**.

Art.2. Primarul comunei Cristian prin compartimentele din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea prevederilor din actele normative în materie.

Adoptată la Cristian, în data de 31.01.2011

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Panga Gheorghe



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
Antonia Roman

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi.

Se comunică: 1 ex. Colecție; 1 ex. Prefectură; 1 ex. Dosar ședință; 1 ex. Primar; 1 ex. Beneficiar; 1 ex. Urbanism;
AR/AR/6 ex

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. A. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.1. Denumirea proiectului: **Lucrari de construire-ANSAMBLU DE LOCUINTE, ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE-INTOCMIRE P.U.Z.**
- 1.2. Amplasament: COM. CRISTIAN, JUD. BRASOV
- 1.2. Beneficiar: **IONITA OVIDIU GEORGE pt. IONITA I.GHEORGHE**
- 1.3. Proiectant: S.C. NOLAK Proiect S.R.L.
- 1.4. Numar proiect: -/ 2010
- 1.5. Faza de proiectare: Proiect Urbanistic Zonal
- 1.6. Data elaborarii: 01/2010

B. OBIECTUL LUCRARII

Solicitari ale temei program

Pe terenul cu CF NR. 101401-FOST 4489-CRISTIAN, CAD. 1336, S= 20.000 m² proprietari: IONITA OVIDIU GEORGE, IONITA IULIAN, CATRINA CRISTIAN, CATRINA LUCIAN, CATRINA ADRIAN; CF NR. 101404-FOST 4551-CRISTIAN, CAD. 1438, S= 23.900 m² proprietari: COSULET I. MARCEL, ROMAN I.DORINA, PISTEA I. ALEXANDRIA, LAUTAR I. ANA, CATRINA I. ELENA, IONITA I. ION, IONITA I. GHEORGHE, Cristian, jud. Brasov, la comanda beneficiarilor (proprietarilor), se solicita:

- realizarea unei ZONE LOCUINTE cu functiuni COMPLEMENTARE,
- P.O.T. maxim 35 %, C.U.T. maxim 1,
- asigurarea cu utilitati tehnico-edilitare,
- realizarea unei artere perpendiculare care uneste DE 19(pamant) cu DE 103 (pamant) pentru accesul la parcele,
- parcelarea terenului astfel incat sa se asigure accesul auto si pietonal direct in parcele,
- locurile de parcare se vor asigura in incinta parcelelor.

C. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General CRISTIAN, aprobat cu HCJ Brasov nr. 101/11.12.1997 si HCL nr. 13/25.02.2002
- Documentatia topografica actuala

D. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei

Zona studiata este amplasata in extravilanul comunei Cristian cu acces din DE 19(pamant) si DE 103(pamant) si nu este studiata din punct de vedere urbanistic. Se va intocmi prezentul PUZ pentru intrega zona studiata care va reglementa functiunea de locuire, reguli de amplasare si aliniere asigurarea acceselor echiparea cu utilitati amenajare spatii verzi, alei si cai de acces auto si pietonale.

Zona este neconstruita, terenul fiind arabil.

II. SITUATIA EXISTENTA

A. INCADRAREA IN ZONA SI CIRCULATIILE

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii, relationarea zonelor, circulatia in zona

Terenul studiat se inscrie conform PUG Cristian, in extravilanul localitatii cu o latura scurta front la drumurile principale din zona **DE 19 cu profil transversal de 4,00 m**, latura de orientarea nord-estica si la **DE 103 cu profilul transversal intre 4,00 m-9,80 m**. Zona studiata cuprinde drumurile de exploatare DE 19 si DE 103, zona de proprietate si terenurile arabile invecinate.

Elemente ale cadrului natural

Terenul este aproximativ plan. Detaliile sunt prezentate in Studiul geotehnic atasat.

CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE sunt descrise in detaliu in documentatia "Studiul Geotehnic" atasata. Date geotehnice generale:

1. Adancimea de inghet, conf. STAS 6054/77 adancimea max. de inghet masoara 1.10 m.
2. Zonarea seismica conf. Norm. P100/2006 si STAS11100/1/93:"D", intensitatea seismica I=7, coeficientul $K_s=0.16$, perioada de colt $T_c=0,7$ s.
3. Adancimea de fundare minima $D_f=1,30$ m.
4. $P_{conv.} = 300-360$ Kpa
5. Incadrarea terenului conf. TS/988 – teren mediu.

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele disfunctionalitati existente:

- lipsa unor dotari si servicii,
- accesul din spre parcele se va realiza benzi nou proiectate de accelerare si decelerare pentru accesul spre parcele,
- pe DE19 si DE103 nu exista trotuare sau pista biciclete,
- se cere amenajarea de spatii verzi.

B. OCUPAREA TERENULUI

Zona este libera de constructii, actualmente fiind teren arabil. P.U.Z.-ul este intocmit pentru terenul prezentat care are o suprafata totala de 43.900 mp. Se impun ca necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiaa a zonei.

C. ECHIPAREA EDILITARA :

Alimentarea cu apa- canalizare:

In zona exista o retea de canalizare (str. Lateralala) si o retea de apa (str. Morii).

Alimentare cu energie electrica:

Pe zona studiata exista o retea electrica L.E.A. 20 kV ST CRISTIAN-Pta 14 CRISTIAN.

Alimentare cu gaze naturale:

Amplasamentul PUZ-ului nu este deservit in prezent de retele de alimentare cu gaze naturale.

D. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata, fiind neconstruita si fiind folosita ca teren arabil, nu prezinta surse de poluare ale apei, aerului sau solului. Cele mai apropiate surse de poluare, limitrofe zonei studiate sunt: Circulatia auto de pe DN 73 B, ce produce zgomot si emisii gazoase de la esapamentele autoturismelor.

Prin masurile de protectie ce se propun a fi luate - zone verzi de protectie - aceste inconveniente se vor diminua considerabil.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

A. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat terenul este aproximativ plat si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi constructiile noi care se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin proiectarea arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor ~ 18-20 % din suprafata terenurilor.

Se vor proiecta si realiza in interiorul parcelei:

- trotuar de garda in jurul constructilor,
- amenajari de platforme carosabile, alei, realizarea locurilor de parcare,
- rigole pt. captarea apei pluviale,
- plantari vegetatie mica, mijlocie, mare - decorative.

B. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul se va face din drumul de exploatare DE 19 si DE 103, ambele propuse spre modernizare, prin drumul nou proiectat cu latimea de 9,00 m. Profilul stradal este prezentat in desenul A-04. Drumul este limitat pe ambele parti de trotuare pietonale care au latimea de 1.00 m. Deasemenea se vor propune pentru strada nou proiectata supralargiri. Accesul la parcele se asigura din drumul nou proiectat printr-o bordura tesita, pastrand continuitatea trotuarului.

Detaliile privind bordura tesita si structurile drumului si trotuarului sunt prezentate in desenul anterior amintit.

TRANSPORTUL IN COMUN

In zona studiata exista un traseu a transportului in comun : cursa Brasov – Halchiu.

PARCAJE

Locurile de parcare se vor asigura in incinta fiecarei parcele.

SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorita diferentelor de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrari care sa asigure :

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse,

- o buna scurgere a apelor de suprafata,
- realizarea de lucrari de terasamente-readaptare la terenul natural,
- sa se asigure un ansamblu coerent de strada carosabila, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica.

C. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funciune, aliniament, aliniere, regim de inaltime

P.U.G. Cristian, nu prevede functiuni pentru aceasta zona, aceasta fiind stabilita in prezentul PUZ .

Se propune realizarea unei ZONE PENTRU LOCUINTE cu FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, prin **parcelarea zonei studiate** in 59 de parcele cu suprafata aproximativa de 610 mp. Functiuni admise sunt : locuinta individuala si locuinta temporara de vacanta, dotari de invatamant, birouri servicii, cabinet medical, cresa sau punct alimentar. Functiuni interzise pentru aceasta zona sunt : industrie.

Se propune realizarea unei artere perpendiculare (drumul nou proiectat cu trotuarele aferente) pe DE 19 si DE 103 pentru accesul auto si pietonal direct la parcele.

Se considera **aliniamentul** strazii linia de demarcatie intre drumul nou proiectat si parcela nou proiectata (parcelele se vor **alinia** la limita trotuarului nou propus). Se propune **aliniera** cladirilor la distanta de **min. 9,00 m fata de axul drumului proiectat ; respectiv la min. 4,00 m fata de aliniamentul drumului proiectat**. Pe fiecare parcela se va amplasa o **constructie cu functiunea locuinta**, cu **regimul maxim de inaltime S+P+E+M**. Zona construibila in interiorul fiecarei parcele se va amplasa la distanta de min. 9,00 m fata de axul drumului nou proiectat.

Modul de utilizare al terenurilor

P.O.T. : existent = 0 %, maxim propus = 35 %

C.U.T. : existent = 0, maxim propus = 1

BILANT TERITORIAL EXISTENT - PROPUS :

REGLEMENTARI URBANISTICE		
EXISTENT	mp	%
zona constructii	-	-
circulatii carosabile si pietonale	-	-
teren arabil neamenajat	43.900	100
PROBUS	mp	%
zona locuinte	8.030,91	18,30
zona parcaje/alei private	6.036,25	13,75
zone verzi private	22.203,15	50,58
circulatii carosabile si pietonale	7.509,69	17,10
amenajari publice	120,00	0,27
TOTAL ZONA STUDIATA	82.800,00	
TOTAL ZONA PUZ	mp	%
	43.900	100
P.O.T. MAX. PROPUS 35,00%	C.U.T. MAX. PROPUS 1	

Zona verde propusa va fi in procentaj de ~50% din suprafata terenului.

Se va realiza **sistematizarea pe verticala** a terenului, proiectandu-se amenajarea exterioara a terenului :

- trotuar de garda in jurul constructiilor,

- amenajari de platforme carosabile, alei, realizarea locurilor de parcare,
- rigole pt. captarea apei de suprafata,
- plantari vegetatie mica, mijlocie si mare - decorative,

Volumetria si imaginea constructiilor propuse vor fi specific montane, utilizandu-se materiale specifice zonei.

D. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- **Cursuri de apa, inundatii, acumulari:**

Zona studiata nu este strabatuta de cursuri importante de apa. In aceste conditii nu sunt necesare lucrari de amenajare sau regularizare.

- **Alimentari cu apa:**

Alimentarea cu apa potabila se va face din reseaua existenta pe prelungirea strazii Morii prin extinderea acesteia. Extinderea retelelor se va realiza cu conducta polietilena de inalta densitate PEHD De 160 mm pana la un camin de distributie amplasat in interiorul proprietatii. De la caminul de bransare va pleca pe strada nou proiectata conducta de distributie realizata din polietilena de inalta densitate HPDE cu De110 mm. Pe traseul stradal al conductelor de alimentare vor fi amplasati hidranti supraterani amplasati la distante de 100-150m. Bransarea fiecarei constructii se va realiza cu conducte de polietilena de inalta densitate HPDE De 32 mm in lungime de L=10-15m prin intermediul caminelor de bransare individuale amplasate in interiorul fiecarei parcele. In caminele de bransare vor fi montate vane de inchidere-deschidere si aparate de contorizare a debitelor de apa prelevate din retele.

- **Canalizarea apelor uzate menajere:**

Apele uzate menajere de la fiecare constructie vor fi colectate de retele exterioare de canalizare PVC Dn 110mm racordate la reseaua existenta pe str. Laterala de canalizare. Reteaua stradala de canalizare va fi realizata din conducte PVC-KG Dn 300mm si va conduce apele uzate catre reseaua existenta in zona.

- **Canalizarea pluviala:**

de pe constructii vor fi colectate prin intermediul scocurilor si burlanelor si vor fi descarcate liber la nivelul solului. Apele pluviale potential impurificate provenite de pe drumuri vor fi colectate de rigole si dupa trecerea lor prealabila printr-un separator de hidrocarburi prevazut cu filtru coalescent si opritor de difuzie vor fi descarcate prin conducta de evacuare ape pluviale purtate in paraul Ghimbasel.

- **Instalatii gaze naturale:**

In zona proiectata nu sunt retele de distributie a gazelor naturale. Incalzirea spatiilor se va face cu centrale termice proprii, cu combustibil solid sau butan gaz.

- **Alimentarea cu energie electrica:**

Pentru alimentarea cu energie electrica a ansamblului de locuinte se propune racordarea la reseaua L.E.A. 20 kV ST. CONEXIUNI CRISTIAN-Pta 14 CRISTIAN existenta in zona pe baza unui proiect intocmit de catre o firma agreata de catre S.C. ELECTRICA S.A.

- **Telefonizare:**

Se va asigura racordul pt fiecare constructie la reseaua de telefonie; aceasta va fi extinsa de la conducta cea mai apropiata.

Disfunctionalitati:

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- lipsa unor dotari si servicii;
- necesitatea unor artere de circulatie carosabila si pietonala care sa asigure accesul la fiecare parcela;
- amenajarea zonei verzi.

Necesitati si optiuni:

Din dorinta beneficiarului s-au stabilit urmatoarele:

- mobilarea zonei cu locuinte si dotari;
- amenajarea spatiilor verzi naturale;
- necesitatea unor artere de circulatie carosabila, pietonala care sa creeze fluenta circulatiei si accese facile pentru fiecare lot;
- extinderea retelelor edilitare.

Stabilirea modului de organizare arhitectural urbanistica, categorii de interventii, reglementari:

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei in concordanta cu cerintele beneficiarului au dus la stabilirea solutiei propuse, respectiv, realizarea de locuinte izolate sau cuplate, propunere facuta in concordanta cu documentatia de specialitate ce rezolva circulatia in zona.
Echiparea tehnico-edilitara consta in completarea si refacerea infrastructurii, redimensionarea retelelor.

E. SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

Viitorii proprietari au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura.
Apele menajere rezultate se vor colecta in microstatia de epurare prevazuta.
Apele de suprafata se vor evacua prin realizarea unei sistematizari verticale judicioase, prin rigole si drenuri in sistemul de rigole al drumului nou proiectat si apoi dupa trecerea lor prealabila printr-un separator de prevazut cu filtru coalescent si opritor de difuzie vor fi descarcate prin conducta de evacuare ape menajere epurate in paraul Ghimbasel.

Din activitatea propusa **nu rezulta**:

- poluari pentru aer,
- posibilitatea crearii de surse de zgomot sau vibratii,
- surse de radiatii,
- surse de poluanti pentru sol, subsol, ecosistemele terestre si acvatice,
- substante toxice.
-

Deseurile se vor colecta in pubele amplasate la accesul carosabil si vor fi evacuate prin grija unitatii responsabile din zona, respectand toate normele sanitare.

Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si aliniamente plantate de protectie, conform H.G. 525/96 in cadrul fiecarei parcele si inspre ambele drumuri de exploatare DE 19 si DE 103.

F. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA (tipul de proprietate si circulatia terenurilor)

Terenurile studiate si vecinatatile sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice. Drumul nou proiectat si trotuarele aferente lui vor fi cedate domeniului public.

IV. CONCLUZII

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile P.U.G. Cristian si al Regulamentului aferent acestuia.

Intocmit, arh. Denis Ababei



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice. El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari PLANUL URBANISTIC ZONAL in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza conditiei din Certificatul de Urbanism nr.539 / 17.02.2010 eliberat de Consiliul Judetean Brasov.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

1.1. Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in P.U.G. si in aceasta documentatie, cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Regulamentul General de Urbanism pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea unui ansamblu compact.

1.2. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

1.3. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori interesati.

1.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei stabilita in prezenta documentatie si in documentatia P.U.G. Cristian.

1.5. Lucrari cu utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate, in aceasta documentatie, pentru realizarea de lucrari publice, este interzisa.

2. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii.

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Pentru depozite, ateliere, garaje, camere ale centralelor termice, bucatarii, grupuri sanitare, bai se recomanda orientarea spre nord.

Pentru saloane, dormitoare, birouri, etc. se recomanda o astfel de orientare incat sa se asigure insorirea spatiilor.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

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

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare,
- Parcaje,
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice si de telecomunicatii.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor, delimitate conform H.G. 43/1997 si a aliniamentului propus.

2.3. Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public/servituti. In plansa A-04 s-a marcat aceasta limita.

2.4. Alinierea constructiilor

Prin aliniere se intelege limita de construire, care nu trebuie depasita inspre strada si este masurata fata de axul strazi.

Alinierea noilor constructii la drumul nou proiectat cu profilul transversal de 9,00 m (7,00 m banda de circulatie cu trotuare pe ambele parti de cate 1,00 m) cu dublu sens, este la min. 9,00 m fata de axul drumului.

2.5. Aliniamentul in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele :

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, sunt de 1,90 m,
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

2.6. Procentul de ocupare al terenului

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T. raportand la suprafata ocupata la sol si respectiv la suprafata desfasurata a constructiilor, suprafata parcelei. Astfel a rezultat :

P.O.T. = 35 % si C.U.T. = 1

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Accesele auto si pietonale in parcele se vor face numai din drumul nou proiectat si trotuarele aferente nou proiectate, drum perpendicular pe DE 19 su DE 103 si cu acces la ambele. Accesul auto din drumul nou proiectat pe parcela se va face peste trotuar prin intermediul unor borduri tesite.

Caracteristicile acceselor le drumurile publice trebuie sa permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Pentru constructiile comerciale, se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

3.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiei de locuire - trotuare (servituti). Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap.

4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Beneficiarii se obliga sa racordeze noile constructii potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local la reseaua centralizata publica de apa, canal, electricitate, gaze, telefon, existente sau propuse a se realiza conform prezentei documentatii.

Lucrariile de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Extinderile de retele sau marire de capacitate a acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul Local.

Rețelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietatea localitatii Halchiu si respectiv, proprietate publica a statului, indiferent de modul de finantare a acestora.

5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

5.1. Parcelarea

Pentru terenul studiat lucrarile de constructie se vor autoriza direct cu autorizatie de construire.

Pentru zona Zld amplasarea constructiei se va face respectand alinierea propusa si Codul Civil.

5.2. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor propusa in prezenta documentatie este de S+P+E+M.

5.3. Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

6.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996 astfel :

- pentru constructiile comerciale, numarul de locuri de parcare se stabileste in functie de suprafata desfasurata a constructiei.
- pentru toate aceste tipuri de constructii se vor adauga spatii de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care vor fi amplasate independent de parcajele clientilor,
- pentru constructiile tip locuinta locurile de parcare/garare se vor asigura in incinta parcelei.

6.2. Spatii verzi

Pentru constructiile propuse s-au prevazut spatii verzi si de aliniament cu rol de protectie. Suprafata acestora nu va fi mai mica de aprox. 50% din suprafata totala a zonei studiate.

Autorizatia de Construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate.

6.3. Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, nu mai inalte de 2,00 m,
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor, nu mai inalte de 2,00 m.

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zld. Zona dotari de complementare+locuinte ;

Zc. Zona circulatii rutiere ;

Zpl. Zona parcele+locuinte ;

Zv.

Zona verde ;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezentate in memoriul de prezentare si in prezentul regulament local de urbanism.

Funcțiuni admise sunt : locuinta individuala si locuinta temporara de vacanta, dotari de invatamant, birouri servicii, cabinet medical, cresa sau punct alimentar. Funcțiuni interzise pentru aceasta zona sunt : industrie.

Intocmit, arh. Denis Ababei



