

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. Date generale si de identificare:

Denumirea Investitiei	PUZ - ZONA COMERT SI SERVICII, MICA INDUSTRIE
Beneficiar /Investitor	ATANASOAE GEORGE, VIERU STEFAN SI VIERU ANA-MARIA
Amplasament/Locatia	Judet Brasov, Comuna Cristian, CF nr. 108648
Etapa :	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant	S.C. ARH POINT S.R.L.
Numar de proiect	U02/2024

1.2. Obiectul documentatiei:

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de urbanism nr. 13 din 12.01.2024 emis de Primaria Comuna Cristian** ca raspuns la solicitarea beneficiarilor de a valorifica terenul inscris in CF 108648 aflat in intravilan, in Zona de prestari servicii, mica industrie, comert en gross, birouri, sedii de firma, depozite, cu interdictie de construire pana la intocmire PUD/PUZ, partial zona de circulatii conform PUZ aprobat cu HCL 21/2006.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune :

- eliminarea interdictiei temporare de construire prin stabilirea de reglementari specifice zonei de comert, servicii, mica industrie referitoare la : organizarea/modernizarea retelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrlui edificabil,
- stabilirea modului de ocupare al terenului, indici si indicatori urbanistici, regimul de inaltime si inaltimea maxima/minima in conformitate cu vecinatatile, cu destinatia si activitatile admise
- stabilirea regimului tehnic
- asigurarea accesului si circulatiilor carosabile si pietonale in vederea dezvoltarii urbanistice viitoare a zonei prin asigurarea rezervei de teren pentru modernizarea drumurilor conform PUZ aprobat cu HCL 21/2006

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII – SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrarea in teritoriu

Zona studiată se găsește în partea de nord-est a localitatii Cristian, in intravilanul localitatii. Accesul in zona se realizeaza din cele doua drumuri nationale prin intermediul DE50 -drum de legatura intre DN 73 relatia Cristian-Brasov si DN73B relatia Cristian-Ghimbav, iar apoi prin drumul de exploatare DE49/3. Zona studiata in PUZ cuprinde intreg teritoriul delimitat de circulatiile reglementate in PUZ aprobat cu HCL21/2006. Terenul pe care se propun reglementari este inscris in CF Cristian cu nr. 108648, se afla in proprietatea beneficiarilor si are suprafata de 10188mp, fiind invecinat pe latura nord-vest cu DE49/3, iar pe celelalte laturi cu proprietati private.

Pana la implementarea PUZ aprobat cu HCL21/2006, respectiv a trecerii in domeniul public a drumurilor propuse, accesul pe teren se realizeaza din drumul public DE49/3, propus pentru modernizare in documentatia aprobată anterior. DE 49/3 este drum de pamant de exploatare agricola, care asigura accesul direct la parcele, cu un profil transversal de 3.50m.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Date geologice – geomorfologice:

- conform studiului geotehnic anexat

Date hidrologice – hidrogeologice:

- reteaua hidrografica in perimetru extins al zonei studiate este drenata de paraul Ghimbasel, care capteaza apele din zona extinsa in jurul amplasamentului. Pe terenul cercetat nivelul apei subterane nu a fost interceptat in foraje sau in penetrarile dinamice, acesta fiind dependent de regimul precipitatilor. Apele pluviale sunt evacuate usor prin infiltrare in stratele cu rezistenta hidraulica redusa.

Date geotehnice:

Prospectiunile executate in perimetru cercetat au stabilit ca la suprafata se gaseste o patura de sol vegetal groasa de la 0 - 0.30m, sub care se afla un strat de nisip argilos cu pietris si bolovanis (0.20-3.40m). Adancimea la inghet masoara 1,00m – 1.10m raportata la cota terenului amenajat exterior.

- Conform NP074/2014, amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 2 – risc geotehnic moderat

Conditii de fundare:

Fundarea se va face in stratul de praf nisipos argilos cu pietris. Constructiile se pot amplasa in oricare zona a perimetrului edificabil, incastrandu-se in stratul de praf argilos nisipos cu pietris, cu respectarea adancimii de inghet = 1.00-1.10m, cu respectarea adancimii minime de fundare conform NP112-2014 (+10-20cm fata de adancimea de inghet), iar in situatia subsolului util se va respecta o adancime minima de fundare de 0.50m fata de cota pardoselii subsolului. Se va lua in consideratie presiunea conventionala Pconv=210kPa.

Elemente de peisaj si cadru natural

Amplasamentul studiat se gaseste intr-un peisaj specific agricol, cu vedere catre zonele industriale construite din vecinatate si cu perspectiva catre lantul muntos al Bucegilor si al Pietrii Craiului spre vest, iar catre est ofera o vedere de ansamblu catre padurea de stejari a Cristianului. Topografia terenului natural are o declivitate foarte usoara catre nord-est, de la cota absoluta 573.40 catre 572.90.

2.3. Cai de comunicatie si circulatia in zona

Accesul in zona studiata se realizeaza atat din DN 73 cat si din DN73B prin intermediul DE50, apoi prin intermediul DE49/3. Drumul de exploatare agricola existent DE49/3, cu un profil de 3.50m, asigura nevoile prezente de circulatie ale utilajelor agricole, terenurile din zona studiata nefiind construite. DE50 are un profil de 3.00m prevazut pentru modernizare in documentatiile aprobat anterior, fiind parcial asfaltat catre DN73B si pietruit catre DN73. Pentru dezvoltarea viitoare ca Zona de prestari servicii, mica industrie, comert en gross, birouri, sedii de firma, depozite, autoritatea locala a initiat si aprobat in 2006 un PUZ care a prevazut o retea de drumuri cu un profil de 12m, din care 7m carosabil, 1m spatii verzi de ambele parti si trotuare bilaterale de 1.50m. Atat DE50 cat si DE49/3 sunt drumuri publice propuse spre modernizare, celelalte drumuri din reteaua de cai de comunicatie fiind create din proprietatile private. Conform PUZ aprobat cu HCL 21/2006, zona studiata este delimitata pe toate laturile de drumurile prevazute in aceasta documentatie, iar imobilul care a generat PUZ este prevazut cu acces din drumurile reglementate pe laturile nord-vest si sud-est.

2.4. Ocuparea terenurilor

- terenul care a generat PUZ in suprafata de 10188.00mp, inscris in CF 108648, se afla in intravilan si are categoria de folosinta actuala arabil, fiind liber de constructii.
vecinatati:
 - drum public DE49/3 catre nord-vest,
 - terenuri proprietate privata catre nord-est, sud-est, sud-vest, libere de constructii, aflate in intravilan, categoria de folosinta arabil

2.5. Echipare edilitara

Din punct de vedere al utilitatilor, in zona analizata – DE50 exista retele de apa, canalizare, curent electric si gaze naturale, astfel incat se propun solutiile de echipare edilitara prin bransamente la retelele ce se vor extinde, in acord cu solutiile tehnice cuprinse in studiile de solutii si avize. Echiparea edilitara se va asigura prin grija si cheltuiala beneficiarului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Zonificare functionala

Terenul reglementat in PUZ in suprafata de 10188.00mp va avea destinatia de ZONA DE COMERT SI SERVICII, MICA INDUSTRIE astfel:

- **zona cu destinatie de comert si servicii, mica industrie**, in suprafata de 9811.66mp, din care perimetrul edificabil– zona destinata constructiilor, este delimitat prin retrageri de minim 15.00ml din ax spre cele doua fronturi si 6.50m fata de limitele laterale. In aceasta zona, constructiile nu vor depasi la sol suprafata de 5886.98mp (60% conform POTmaxim), restul terenului neocupat de constructii fiind amenajat cu spatii verzi in suprafata de minim 20%, respectiv 1962.34mp, si cu amenajari exterioare precum terase neacoperite, alei pietonale, alei autosi parcuri in suprafata de 1962.34mp, respectiv 20%.
- **zona circulatii** (rezervata cailor de comunicatie conform PUZ aprobat cu HCL21/2006) in suprafata de 376.34mp

3.2. Modernizarea circulatiei

Accesul in zona studiata se realizeaza atat din DN 73 cat si din DN73B prin intermediul DE50, apoi prin intermediul DE49/3. Drumul de exploatare agricola existent DE49/3, cu un profil de 3.50m, asigura nevoie prezente de circulatie ale utilajelor agricole, terenurile din zona studiata nefiind construite. DE50 are un profil de 3.00m prevazut pentru modernizare in documentatiile aprobate anterior, fiind parcial asfaltat catre DN73B si pietruit catre DN73. Pentru dezvoltarea viitoare ca Zona de prestari servicii, mica industrie, comert en gross, birouri, sedii de firma, depozite, autoritatea locala a initiat si aprobat in 2006 un PUZ care a prevazut o retea de drumuri cu un profil de 12m, din care 7m carosabil, 1m spatii verzi de ambele parti si trotuare bilaterale de 1.50m. Atat DE50 cat si DE49/3 sunt drumuri publice propuse spre modernizare, celelalte drumuri din reteaua de cai de comunicatie fiind create din proprietatile private. Conform PUZ aprobat cu HCL 21/2006, zona studiata este delimitata pe toate laturile de drumurile prevazute in aceasta documentatie, iar imobilul care a generat PUZ este prevazut cu acces cu o latime minima de 5.50m din drumurile reglementate pe laturile nord-vest si sud-est, ambele avand profilul transversal de 12m descris mai sus.

Conform Plansei U5 Ilustrare urbanistica-mobilare urbana, circulatia in incinta se desfasoara printr-o alea carosabila cu o latime de 5.50m care permite circulatia in ambele sensuri si accesul mijloacelor de aprovizionare sau al celor de interventie catre constructiile propuse, precum si accesul vizitatorilor spre parcarile organizate adiacent accesului pietonal. Drumurile din incinta vor avea caracter de drumuri private, acestea fiind in administrarea proprietarilor. Constructiile sunt prevazute cu acces auto pe 3 laturi, intre acestea fiind amenajate zone pentru manevre de intoarcere. Fiecare constructie propusa are asigurat accesul pietonal atat din circulatia publica cat si din incinta. Stationarea autovehiculelor/parcarea se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiei publice. Pentru imbunatatirea calitatii factorilor de mediu zonele destinate parcarilor vor fi amenajate cu dale inierbate si va fi prevazut un arbore la fiecare 2 locuri de parcare. Pentru functiunile admise, necesarul locurilor de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, conform HG525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare sau a normelor legale la data obtinerii autorizatiei de construire.

3.3. Elemente de regulament, indicatori si indici urbanistici, bilant teritorial

In interiorul zonei de comert, servicii si mica industrie s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri de 6.50m fata de limitele de proprietate spre limitele laterale si de 15m din ax fata de drumurile prevazute in PUZ.

Valorile maxime ale indicilor si indicatorilor urbanistici (POT, CUT, RH, Hmaxim) s-au stabilit tinand cont de prevederile HG 525/ 1996 privind caracterul zonei cu destinatie de zona comert, servicii si mica industrie

BILANT TERITORIAL ZONA COMERT SERVICII SI MICA INDUSTRIE

DESTINATIE	SUPRAFATA MP	%
CONSTRUCTII	5886.98mp	60%
SPATII VERZI AMENAJATE	1962.34mp	20%
ALEI, PARCARI, TERASE NEACOPERITE	1962.34mp	20%
ZONA CIRCULATII (MODERNIZARE DRUM)	376.34mp	3.7%
TOTAL	10188.00mp	100%

BILANT TERITORIAL PUZ - ZONE FUNCTIONALE

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA MP	%
ZONA COMERT SI SERVICII	9811.66mp	96.3%
ZONA CIRCULATII	376.34mp	3.7%
TOTAL	10188.00mp	100%

POT MAXIM = 60%, Cut maxim = 1

Rh maxim = P+1+M

Hmax.cornisa = 9m, Hmax.coama = 12m. Inaltimea in metri se calculeaza de la CTA.

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa:

Alimentarea cu apa se va asigura prin bransamente la reteaua existenta extinsa din DE50 si DE49/3.

Evacuarea apelor uzate:

- Evacuarea apelor de tip menajer:
 - apele uzate menajer vor fi colectate de retele de canalizare PVC-KG cu diametre cuprinse intre De 110mm si De 250mm si vor fi preluate in reteaua existenta extinsa din DE50 si DE49/3.
- Evacuarea apelor pluviale:
 - apele pluviale conventionale curate de pe acoperisurile constructiilor sunt evacuate prin intermediul igheaburilor si burlanelor si dirijate catre spatii verzi, iar in zona aleilor betonate/asfaltate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si colectate intr-un bazin de retentie prevazut cu pompa pentru udat spatii verzi din incinta.

Solutia de racordare la sistem si alimentare cu energie electrica :

Pentru alimentarea cu energie electrica racordarea se va face la fiecare obiectiv prin LES proiectate, descrise si detaliante in studiul aprobat si avizat, anexat prezentei documentatii.

3.5. Regim juridic, regim tehnic si circulatia terenurilor

Terenul reglementat in PUZ este in proprietatea privata, iar domeniul public este reprezentat de circulatiile carosabile existente DE49/3 si DE50.

Circulatia terenurilor este reprezentata de propunerea de intrare in domeniul public a terenului de 376.34mp afectat de viitoarea modernizare a drumului public existent DE49/3 si a drumului propus in PUZ aprobat cu HCL 21/2006.

4. MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI

A. Protectia apelor

Protectia calitatii apelor trebuie asigurata atat la faza de executie a lucrarilor, cat si la faza de functionare a instalatiilor de proiectare, dupa finalizarea lucrarilor.

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluantri pentru apele subterane si/sau apele de suprafata pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor . Sunt interzise orice amenajari cu risc de poluare pentru zona de locuinte aflata in vecinatate.

B. Protectia aerului

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluantri pentru aer, iar in timpul exploatarii constructiilor proiectate, dupa finalizarea lucrarilor, nu exista pericolul nici unei forme de emisii.

Exploatarea instalatiilor proiectate nu prezinta riscuri de poluare pentru mediu inconjurator si nu necesita masuri speciale de protectie, iar in ceea ce priveste efectuarea lucrarilor de constructii-montaj, poluarea zonei datorate acestor lucrari va consta doar in emisii de gaze de esapament la transportul si montajul echipamentelor.

Nu se impun masuri de protectie a aerului pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

C. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Echipamentele si constructiile prevazute in prezenta documentatie nu sunt emitatoare importante de zgomot si vibratii si nu reprezinta surse importante emitatoare de zgomot si vibratii pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

Pe perioada executiei lucrarilor nu sunt prevazute situatii in care sa apara niveluri de zgomot in afara normelor.

D. Protectia impotriva radiatiilor

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc radiatii poluantri pentru mediul inconjurator, oameni sau animale.

E. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluantri pentru ecosistemele terestre.

Nu se impun masuri speciale de protectie a sistemelor terestre pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

4.2. Lucrari de reconstructie ecologica

Suprafetele afectate de sapaturi se vor reface astfel incat sa se incadreze in relieful inconjurator, sa nu prezinte obstacole la scurgerea apelor si sa nu constituie locuri propice stagnarii acestora.

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere tehnic al echiparilor si serviciilor necesare functionarii. Etapa ulterioara aprobarii PUZ va cuprinde asigurarea tuturor conditiilor specificate in avizele obtinute in vederea obtinerii autorizatiei de construire, iar eliberarea autorizatiei de construire se va face cu respectarea Regulamentului local de urbanism aferent PUZ.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ ZONA COMERT, SERVICII, MICA INDUSTRIE

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea aplicarii acestuia.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1 Prescriptii si recomandari generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde urmatoarele precizari, conditii si masuri urbanistice privind organizarea de ansamblu a zonei :

- asigurarea accesului si circulatiilor carosabile si pietonale in vederea dezvoltarii urbanistice viitoare a zonei prin asigurarea rezervei de teren pentru modernizarea drumului public existent pe latura dinspre nord-vest si a realizarii drumului de pe latura sud-est, conform PUZ aprobat cu HCL21/2006.

1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei studiate si anume:

- respectarea perimetrului edificabil delimitat conform retragerilor
- respectarea valorilor maxime a indicatorilor si a indicilor urbanistici generali propusi
- respectarea procentului de minim 20% spatii verzi amenajate
- respectarea caracterului localitatii prin aspect si volumetrie

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind organizarea circulatiei vor urmari rezolvarea accesului carosabil / pietonal si al mijloacelor de interventie la obiectivele construite in zona de comert, servicii si mica industrie, tinand cont de posibilitatea dezvoltarii viitoare.

Lucrarile de infrastructura tehnico-edilitara se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice pentru asigurarea atat a calitatii executiei cat si a conformitatii tehnice a etapei de proiectare.

Lucrarile pentru realizarea cailor de comunicatie se vor executa dupa finalizarea lucrarilor tehnico – edilitare subterane si in conditiile in care regimul juridic va permite asigurarea profilului propus pentru dezvoltarea viitoare a zonei.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL ZONEI DE COMERT, SERVICII SI MICA INDUSTRIE

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA – DESCRIERE

- zona de comert, servicii si mica industrie cu regim de construire discontinuu, si regim de inaltime maxim P+1E+M

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit constructii cu destinatia de comert si servicii, mica industrie astfel: spatii comerciale, showroom, spatii depozitare, birouri, sedii firma, service auto, spalatorii auto, ateliere si servicii profesionale, arhivare, organizarea de targuri si evenimente de prezentare indoor, activitati asociate acestora
- amenajari exterioare de tip terase, mobilier urban, panouri publicitare, spatii temporare de expunere
- plantatii si amenajari peisagistice
- circulatii auto si pietonale, parcuri,
- echipare edilitara, sisteme de producere energie alternativa

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit activitati de productie cu conditia ca acestea sa nu fie poluante si sa nu genereze zgomot suplimentar, caz in care se vor lua masuri de izolare fonica astfel incat sa nu fie depasita limita in zona de locuinte a localitatii

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte negative asupra calitatii mediului (surse puternice de zgomot, de poluare olfactiva)
- este interzisa orice fel de activitate cu risc tehnologic sau poluanta

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELA

Constructiile se vor dispune in regim izolat.

- Retrageri minime fata de fronturi si fata de limitele laterale si posterioara
 - se va respecta o retragere minima de 15.00ml din axul drumurilor fata de cele fronturi
 - se va respecta o retragere minima de 6.50m fata de limitele de proprietate laterale

Imobilul avand acces la doua drumuri retragerea fata de limita posterioara este asimilata retragerii de 15m din ax.

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

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii. Distanța dintre clădiri pe aceeași parcelă va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la coama a celei mai înalte, măsurată de la CTA (cota teren amenajat), dar nu mai mică de 5.00m.

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESURI

Circulatia si accesurile in incinta vor fi astfel proiectate incat sa asigure conditii de siguranta si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulanței. Accesul in zona studiata se realizeaza atat din DN 73 cat si din DN73B prin intermediul DE50, apoi prin intermediul DE49/3. Drumul de exploatare agricola existent DE49/3, cu un profil de 3.50m, asigura nevoile prezente de circulatie ale utilajelor agricole, terenurile din zona studiata nefiind construite. DE50 are un profil de 3.00m prevazut pentru modernizare in documentatiile aprobatate anterior, fiind parcial asfaltat catre DN73B si pietruit catre DN73. Pentru dezvoltarea viitoare ca Zona de prestari servicii, mica industrie, comert en gross, birouri, sedii de firma, depozite, autoritatea locala a initiat si aprobat in 2006 un PUZ care a prevazut o retea de drumuri cu un profil de 12m, din care 7m carosabil, 1m spatiu verzi de ambele parti si trotuare bilaterale de 1.50m. Atat DE50 cat si DE49/3 sunt drumuri publice propuse spre modernizare, celelalte drumuri din reteaua de cai de comunicatie fiind create din proprietatile private. Conform PUZ aprobat cu HCL 21/2006, zona studiata este delimitata pe toate laturile de drumurile prevazute in aceasta documentatie, iar imobilul care a generat PUZ este prevazut cu acces cu o latime minima de 5.50m din drumurile reglementate pe laturile nord-vest si sud-est, ambele avand profilul transversal de 12m descris mai sus.

Conform Plansei Ilustrare urbanistica-mobilare urbana, circulatia in incinta se desfasoara printr-o alei carosabila cu o latime de 5.50m care permite circulatia in ambele sensuri si accesul mijloacelor de aprovizionare sau al celor de interventie catre constructiile propuse, precum si accesul vizitatorilor spre parcarile organizate adiacent accesului pietonal. Drumurile din incinta vor avea caracter de drumuri private, acestea fiind in administrarea proprietarilor. Constructiile sunt prevazute cu acces auto pe 3 laturi, intre acestea fiind amenajate zone pentru manevre de intoarcere. Fiecare constructie propusa are asigurat accesul pietonal atat din circulatia publica cat si din incinta.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiei publice. Parcarea auto se va face obligatoriu in interiorul incintei. Stationarea autovehiculelor/parcarea se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiei publice. Pentru imbunatirea calitatii factorilor de mediu zonele destinate parcarilor vor fi amenajate cu dale inierbate si va fi prevazut un arbore la fiecare 2 locuri de parcare. Pentru functiunile admise, necesarul locurilor de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, conform HG525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare sau a normelor legale la data obtinerii autorizatiei de construire.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltimea maxima (la coama) a cladirilor va fi de 12.00m si de maxim 9.00m (la cornisa) fata de cota terenului amenajat

- Regimul de inaltime va fi de max. P+1E+M.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara. Volumetria constructiilor este cat mai simpla, sugerand forma constructiilor de tip sura sau hambar specific mediului rural. Pentru compositie estetica si imagine unitara a ansamblului, este obligatorie tratarea unitara a fatadelor cladirilor propuse pe intreg terenul, fiind interzisa abordarea de stiluri complet diferite in aspectul exterior al cladirilor.

Paleta de culori si materiale admise la finisaje exterioare :

- Finisaje moderne, specifice programului de arhitectura – fatade cortina dublate de panouri rulate, tencuieli decorative, panouri sandwich sau placari cu materiale compozite uni, culorile admise fiind bej, gri, negru, oliv. Sunt interzise culorile saturate sau stridente, precum si acoperirea integrala a fatadelor in materiale publicitare in culori stridente. Panourile pentru afisare reclame sunt permise strict in registrul parterului, pe o suprafata de maxim 10% a fatadei si nu vor depasi cota superioara a tamplariei. Sunt permise culorile stridente doar pentru sigle/logo, dispuse pe fatada cat mai discret.
- Tamplaria din aluminiu sau PVC va fi in culori inchise mate sau in culorile utilizate pentru fatade
- Acoperisurile vor fi tip sarpanta, fara streasina, in scopul asigurarii unei volumetrie care reinterpreteaza constructiile tip sura sau hambar din mediul rural, cu pantă de minim 25 grade. Se admit partial acoperisuri tip terasa circulabila in limita a maxim 20% din suprafata construita la sol. Acoperisurile vor fi in doua ape. Nu sunt permise lucarne.
- Invelitorile acoperisului tip sarpanta vor fi din panouri sandwich, tabla faltuita, oligotoriu mate, in aceleasi culori admise pentru fatade. Sunt permise luminatoare sau ferestre de mansarda
- Acoperisurile pot fi echipate cu sisteme de producere energie alternativa – panouri fotovoltaice

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare.
- Toate retelele edilitare se vor poza in subteran

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile libere, neconstruite sau neocupate de terase sau alte amenajari exterioare vor fi gazonate, plantate sau amenajate peisagistic si intretinute corespunzator. Se va respecta un procent de minim 20% spatii verzi. In cazul parcarilor realizate cu dale inierbate, jumata din suprafata astfel amenajata poate intra in procentul de spatii verzi in limita unei treimi din acest procent.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile pe limitele de proprietate vor fi transparente, cu inaltime maxima de 2.00m fata de cota terenului amenajat, cu sau fara soclu, obligatoriu dublate de gard viu sau de plantatii. In cazul imprejmuirilor cu soclu, soclurile vor avea inaltimea de maxim 40cm.
- Materiale admise pentru imprejmuire – panouri decorative din elemente metalice dispuse vertical, plasa metalica, in nuantele permise pentru constructii, cu conditia armonizarii cu imaginea constructiilor

ARTICOLUL 14 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENULUI (valori maxime)

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1

RH maxim = P+1E+M

Hmax cornisa = 9.00m

Hmax coama = 12.00m

Intocmit, Arh. RADU NICA

S.C. ARH POINT S.R.L.



PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA OBIECTIVELOR PROPUSE IN PUZ CATEGORII DE COSTURI

Prezentul plan de actiune explica si detaliaza etapele ulterioare aprobarii Planului Urbanistic Zonal, in vederea implementarii obiectivelor propuse.

OBIECTIVE PROPUSE IN PUZ

- eliminarea interdicției temporare de construire prin stabilirea de reglementari specifice zonei de comert, servicii, mica industrie referitoare la : organizarea/modernizarea retelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrlui edificabil,
- stabilirea modului de ocupare al terenului, indici si indicatori urbanistici, regimul de inaltime si inaltimea maxima/minima in conformitate cu vecinatatile, cu destinatia si activitatile admise
- stabilirea regimului tehnic
- asigurarea accesului si circulatiilor carosabile si pietonale in vederea dezvoltarii urbanistice viitoare a zonei prin asigurarea rezervei de teren pentru modernizarea drumurilor conform PUZ aprobat cu HL 21/2006

ETAPIZARE – PLAN DE ACTIUNE

Etapa aprobarii:

- Aprobarea PUZ prin Hotarare a Consiliului Local

Etapa implementarii:

- Elaborarea si avizarea de catre OCPI a documentatiilor de cadastru pentru respectarea regimului juridic propus, prin dezmembrarea conform categoriei de folosinta a terenurilor conform PUZ (rezerva teren pentru modernizare drumuri)
- Elaborarea proiectelor tehnice si Obtinerea autorizatiilor de construire pentru lucrari de echipare edilitara – retele exterioare subterane in conformitate cu studiile si avizele obtinute la etapa PUZ
- Elaborarea proiectelor tehnice si Obtinerea autorizatiilor de construire pentru constructii si amenajari exterioare, inclusiv bransamente utilitati
- Executia lucrarilor de infrastructura si de constructii pentru care s-a obtinut, in conditiile legii, ale PUZ si ale Regulamentului aferent PUZ, autorizatie de construire.
- Receptia lucrarilor executate si intabularea constructiilor
- Obtinerea autorizatiilor de functionare conform legislatiei in vigoare la data depunerii

3. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE BENEFICIAR SI DE AUTORITATEA PUBLICA LOCALA:

Toate categoriile de costuri ce implica implementarea PUZ detaliata mai sus pe imobilul reglementat (cost proiectare/executie infrastructura, constructii, amenajari exterioare) vor fi suportate integral de beneficiari.

