# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **„ Intocmire PUZ – Locuinte si functiuni complementare"**

Beneficiar: SC KLEINE NEUSTADT SRL

Adresa: Str. Vulcanului nr. F.N. , comuna Cristian, jud. Brasov

Proiectant: AS PROIECT SRL
arh. ALEXA SEBASTIAN

Data intocmirii documentatiei 12/30.10.2024

### 1.2. Obiectul lucrarii

Prezentul Plan Urbanistic Zonal defineste normele urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiei pentru obţinerea autorizaţiei de construire **Locuinte si functiuni complementare,** pe care beneficiarul intenţionează sa le construiască in Brasov, comuna Cristian, str. Vulcanului, nr.FN.

Lucrarea se elaboreaza pentru a raspunde prevederilor Legii 350/2001 modificata si completata, privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Obiectivele lucrarii constau in:

_ stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan existent ;

_ precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite si amenajate; dimensionarea, funcţionalitatea si aspectul arhitectural al construcţiilor;

_ integrarea si armonizarea noilor construcţii cu cadrul natural, construit existent si amenajarea celor menţinute;

_ echiparea cu utilitati edilitare;

_ evidentierea posibilitatilor de dezvoltare a comunei;

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent întocmirii documentaţiei P.U.Z. s-a realizat actualizarea planurilor topografice si studiul geotehnic pentru zona studiata.

- Baza topografica avizata de Oficiul Judeţean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braşov.
- Studiu geotehnic.

# 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

## 2.1. Evolutie

S-au stabilit direcţiile de dezvoltare ale comunei in condiţiile dreptului de proprietate si al interesului public.

## 2.2. Relatii in teritoriu

**Incadrarea in reteaua de localitati**

Terenul cu o forma regulata in plan, fara denivelări importante, este situat in intravilanul comunei Cristian.

Accesul la amplasament se face din strada DE 112 ce face legatura cu str. Vulcanului ( DJ112B) si din strada DE 111, conform PUZ aprobat Zona Fierastraului - Vulcan – Gh. Doja.

In prezent acesta nu este amenajat , el se va putea folosi dupa ce va fi amenajat. Deasemenea , in PUZ-ul mai sus mentionat, din care face parte terenul studiat, exista propus si un drum median. In momentul cand situatia juridica privind cedarea de catre propietari a suprafetelor de teren necesare realizarii drumului va fi finalizata , acesta se va amenaja si va devenii deasemenea o cale de acces.

Terenul este in proprietatea persoanei juridice SC KLEINE NEUSTADT SRL conform extras CF 107225.

Pentru o identificare mai buna a terenului si a vecinătăţilor care sunt proprietăţi private s-a realizat o documentaţie topografica, avizata de Oficiul Judeţean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braşov.

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este delimitat la nord-vest de terenuri cu nr. cad. 114302 si 107772, la sud-vest de strada DE 111, la sud-est de terenuri cu destinatia de locuinte si functiuni complementare conform PUZ aprobat cu HCL 8/2023 iar la nord-est de teren cu nr. cad. 102264.

**Incadrarea in teritoriul administrativ**

Coordonatele perimetrului de exploatare, in sistem STEREO 70, sunt prezentate in tabelul din ridicarea topografica, iar fisa perimetrului este anexata.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Comuna Cristian este situata in partea de sud est a judeţului Braşov, amplasandu-se de o parte si de alta a DN 73, drum ce face legătura cu capitala Romaniei, Bucureşti, cu municipiul Piteşti, si in partea nordica cu municipiul Cluj si Targu Mureş.In zona limitrofa perimetrului comunei, aceasta se invecinează in Nord cu oraşul Ghimbav, la Vest cu comuna Vulcan, la Sud cu oraşul Rasnov, iar Est cu municipiul Braşov de care o despart aproximativ 8 km.

## 2.4. Circulatie

**Circulatii rutiere**

Comuna Cristian este situata in partea de sud est a judeţului Braşov, amplasandu-se de o parte si de alta a DN 73, drum ce face legătura cu capitala Romaniei, Bucureşti, cu municipiul Piteşti, si in partea nordica cu municipiul Cluj si Targu Mureş.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe DJ 112 B, drum racordat la DN 73. Din DJ 112 B – str.Vulcanului se realizeaza accesul la parcela studiata prin drumul DE 112.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat, avand categoria de folosinta arabil intravilan, are o suprafaţa de 24.636 mp, conform extras CF 107225 care se propune a fi :

ZL1 – Zona locuinte si functiuni complementare.

ZA – Zona activitati extrascolare.

ZVP – Zona verde de folosinta publica.

## 2.6. Echipare edilitara

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea utilitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile aferente realizarii retelelor edilitare necesare functionarii ansamblului, a lucrarilor de infrastructura necesara dezvoltarii urbanistice intra integral in sarcina investitorului.

## 2.7. Probleme de mediu

Lucrarea propusa, datorita respectării tuturor normelor de protecţie a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deşeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăţilor de salubritate.

## 2.8. Disfunctionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei

**PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

- Zona este libera de construcţii in proporţie de 100%.
- Nu exista o reţea stradala moderna.
- Nu exista spatii verzi amenajate.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

## 3.1. Studii de fundamentare

Având in vedere studiile efectuate pana acum pentru zona studiata, menţionam:

- Suprafaţa zonelor verzi din cadrul parcelei este de minim de 30% din suprafaţa acesteia.
- Au fost prevăzute parcări in interiorul parcelei.
- Conform PUZ Zona Fierastraului – Vulcanului – Gheorghe Doja aprobat cu HCL 13/2011 terenul este situat in intravilanul comunei Cristian.
- Baza topografica avizata de Oficiul Judeţean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braşov.
- Studiu geotehnic.

## 3.2. Prevederi ale PUG-ului

Propunerile PUG privind evolutia posibila a comunei Cristian au avut in vedere urmatoarele:

- dezvoltarea demografica a comunei;
- dezvoltarea economica a comunei;
- ridicarea nivelului urban al comunei;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor masuri care sa reduca in limite admise efectele surselor de poluare.

## 3.3. Cadrul natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural. Totuşi noile construcţii ce se vor realiza trebuie sa se înscrie in zona, atât prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafeţele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecţie se vor stabili in funcţie de categoria construcţiilor dar mărimea lor nu trebuie sa fie mai mica de 30% din suprafaţa fiecarei parcele.

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100 mp .

## 3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia principala in zonă este asigurată de drumul DJ 112 B – str.Vulcanului - drum judeţean asfaltat.

Accesul la amplasament se face din strada DE 112 ce face legatura cu str. Vulcanului ( DJ112B) si din strada DE 111, conform PUZ aprobat Zona Fierastraului – Vulcanului – Gh. Doja.

Organizarea circulaţiei se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva. Dezvoltarea reţelei rutiere se va realiza după cum urmează:

- Se va realiza drumul median de acces, drum paralel cu DE111, profil stradal A-A, ce va avea carosabil de 7 m si trotuare de 1.5 m.
- Se va moderniza drumul DE112, ce va avea profil stradal B-B, drum avand zona verde 1 m pe o singura parte, carosabil de 6 m si trotuar de 1.5 m pe o singura parte.
- Se va crea zona de parcari publice la drumul DE 112, portiune ce va avea profilul stradal C-C, drum avand zona verde 1 m pe o singura parte, carosabil de 6 m, parcare de 5 m pe o singura parte si trotuar de 1.5 m pe o singura parte.
- Se va crea zona de parcari publice la drumul paralel cu DE 112, portiune ce va avea profilul stradal D-D, drum avand carosabil de 7m, parcare de 5 m pe o singura parte si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- Toate străzile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.
- Intersecţiile intre străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

Alcătuirea pofilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacitaţii de circulaţie al străzilor), STAS 10.14416 (Calculul capacitaţii de circulaţie a intersecţiilor de străzi),Ordonanţa Guvemului nr. 43/1997. Intersecţiile intre străzi vor fi amenajate corespunzător.

Nu se impun lucrări de sistematizare verticala,insa sunt necesare lucrări care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulaţie propuse;
- o buna scurgere a apelor de suprafaţa;
- sa se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiţii de eficienta si estetica.

## 3.5. Protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale. Apele de suprafaţa vor fi colectate de rigole,

apele menajere ale construcţiilor vor fi canalizate. Apele pluviale vor fi evacuate parţial liber la teren si parţial la rigola stradala.

In comuna Cristian colectarea deseurilor se face selectiv, conform contractelor care sunt incheiate cu SC Dorobeiul SRL. Spatiu de depozitare a deseurilor menajere va fi amenajat in interiorul parcelei.

Nu este cazul refacerii peisagistice.

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecţie a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deşeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăţilor de salubritate. Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura. In caz contrar vor fi obligaţi sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apăra asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligaţii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
- Se va asigura un spatiu pentru depozitarea deseurilor menajere.
- Depozitarea deşeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafeţe pentru spatii verzi si aliniamente plantate de protecţie.

Pentru spatiile verzi amenajate in jurul construcţiilor se propun plantaţii joase – gazon decorativ, plantaţii florale si arbuşti decorativi.

## 3.6. Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor

Zona studiata cuprinde :

- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri ce aparţin domeniului public al comunei Cristian.
- Terenuri ce vor fi cedate domeniului public al comunei Cristian pentru modernizare si creare de strazi conform PUZ aprobat.

## 3.7. Reglementari urbanistice. Bilant teritorial

Conform Certificatului de Urbanism, beneficiarul propune **„Intocmire PUZ – Construire locuinte si functiuni complementare".** S-au prevăzut spatii pentru parcare si spatii verzi pentru realizarea zonelor de protecţie.

Beneficiarul doreste ca pe terenul studiat sa construiasca locuinte si functiuni complementare. Toata zona in care se afla terenul pe care beneficiarul doreste sa il reglementeze este zona de locuinte si functiuni complementare cu PUZ-uri aprobate. Prin urmare constructiile ce urmeaza a se construi nu desfasoara activitati poluante, nu produc zgomot, nu afecteaza solul , aerul, sanatatea populatiei. Deseurile menajere vor fi colectate de firma de salubritate a comunei Cristian.

Tinand cont de destinatia PUZ-urilor aprobate in imediata apropiere, se propune ca functiunea terenului sa fie de zona de locuinte si functiuni complementare.

S-au propus 16 de parcele pentru locuinte individuale ZL1, 1 parcela pentru constructii cu destinatia de activitati extrascolare ZA si 1 parcela pentru zona verde de folosinta publica ZVP ( nu sunt permise constructii pe aceasta zona verde ) .

Prin urmare nu se impun masuri speciale de protectie a mediului.

S-au propus urmatoarele zone functionale :
ZL1 – Zona locuinte si functiuni complementare.
ZA – Zona activitati extrascolare.
ZVP – Zona verde de folosinta publica.

| BILANT TERITORIAL | | | EXISTENT | | | | PROPUS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZONE FUNCTIONALE | SUPRAFATA mp | SUBZONE | mp | % | POT | CUT | mp | % | POT max | CUT max | REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS | SUPRAFATA MINIMA A PARCELEI mp |
| ZL1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | 69804.00 din care : | CONSTRUCTII | 0 | 0 | 0 % | 0 | 8871.28 | 30.00 | 30 % | 0.8 | B+P+1E | 500 |
| | | SPATIU VERDE AMENAJAT / PARC | 0 | 0 | — | — | 10268.13 | 44.85 | — | — | — | — |
| | | CAROSABIL | 0 | 0 | — | — | 3330.77 | 14.54 | — | — | — | — |
| | | TROTUARE | 0 | 0 | — | — | 1999.64 | 8.06 | — | — | — | — |
| | | PARCARI | 0 | 0 | — | — | 1025.00 | 4.48 | — | — | — | — |
| ZA - ZONA ACTIVITATI EXTRASCOLARE | 500.00 din care : | CONSTRUCTII | 0 | 0 | 0 % | 0 | 150.00 | 30.00 | 30 % | 0.8 | B+P+1E | 500 |
| | | SPATIU VERDE AMENAJAT | 0 | 0 | — | — | 350.00 | 70.00 | — | — | — | — |
| ZVP - ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA | 1892.00 | | 0 | 0 | — | — | 1239.00 | 100.00 | — | — | — | — |
| SUPRAFATA ZONA STUDIATA | 24838.00 | | 0 | 0 | — | — | 24838.00 | — | — | — | — | — |

Conform Legii, plansa de ilustrare urbanistica este orientativa.

## ZL1 – Zona locuinte si functiuni complementare

Functiuni admise

- locuinţe individuale cu maxim S+P+1E în regim de construire discontinuu ( izolat sau cuplat );
- echipamente publice specifice zonei

Functiuni admise cu conditionari – cu respectarea prevederilor RGU si Ordinul 119/2014

- se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 250 mp desfasurati, 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;
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, activitati educationale, sport-intretinere, cabinete de avocatura, birouri proiectare, farmacie, magazine alimentare si alte activitati compatibile cu functiunea de locuire (din categoriile alimentatie publica, comert si servicii de proximitate, after school, sport, sedii firma sau cabinet/birouri profesii liberale).

- pentru functiunile complementare se va solicita acordul vecinilor daca pe parcelele alaturate sunt construite locuinte.
- în zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condiţiile de construibilitate şi sunt dotate cu reţele edilitare, autorizarea construcţiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Functiuni interzise
Se interzic următoarele utilizări:
- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 250 mp desfasurati, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie care nu respecta Ordinul 119/2014 ;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto;

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepţia subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri faţă de cota terenului din situaţia anterioară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere de 8m din axul drumului cu profilul stradal A-A.
Se impune o aliniere de 7.5m din axul drumului cu profilul stradal B-B.
Se impune o aliniere de 12.5m din axul drumului cu profilul stradal C-C.
Se impune o aliniere de 13m din axul drumului cu profilul stradal D-D.

Este permisă amplasarea garajelor la aliniamentul stradal.

Retragerile construcțiilor față de una din limitele laterale va respecta o distanță de H/2 la cornisa dar nu mai putin de 2.0 m, iar fata de celalalta limita laterala va respecta o distanță de H/2 dar nu mai putin de 3.5 m. In cazul anexelor gospodaresti cu inaltimea maxima la cornisa de 3m se permite micsorarea distantei minime de 2m fata de limita laterala, cu acordul notarial al vecinului, pe cealalta latura mentinandu-se retragerea de minim 3,50m.

Retragerile construcțiilor față de limitele posterioare vor respecta o distanță de H/2 dar nu mai putin de 5.0 m.

**Zone de protectie**

Se instituie o zona de interdictie de construire de 20m stanga/dreapta fata de magistrala de gaz. In zona de intersectie cu drumul de acces propus a se realiza, conducta de transport gaze naturale se va proteja in tub metalic, conform Normelor tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale aprobate prin Ordinul presedinteluiANRE nr.118/2013, publicate in Monitorul Oficial, Partea I, nr.171/bis/10.03.2014 si STAS 9312-87.

**Regimul de inaltime**

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri şi număr de niveluri convenţionale înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime minim pentru locuinte este P ( minim 3m la streasina).

Regimul de inaltime maxim pentru locuinte este S+P+1E (maxim 9m la coama).

Regimul de inaltime maxim pentru garaje este P.(maxim 3m la cornisa).

**Caracteristici ale parcelelor**

- suprafata minima a parcelei : 500 mp;
- luand in considerare geometria si configuratia terenului si analizand expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principala catre sud, pentru a asigura o mai buna iluminare a locuintelor. In aceste conditii fiind mai oportuna realizarea de loturi cu orientarea lungimii acestora catre strada.
- front minim la strada de 12,00 m;

Pentru locuintele cuplate se mentin prevederile referitoare la caracteristicile parcelelor, si anume : front minim la strada de 12m pentru fiecare unitate locativa , respectiv o suprafata minima de teren de 500 mp pentru fiecare unitate locativa.

Locuinte cuplate = cladiri de locuinte cuplate cate două, pe limita dintre doua loturi.

Se permite reparcelarea daca sunt respectate conditii mai sus mentionate.

**P.O.T. – C.U.T**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecţia la sol a construcţiei ridicată deasupra cotei terenului natural şi suprafaţa parcelei. În calculul proiecţiei nu vor fi incluse ieşindurile în consolă în afara planului faţadei a balcoanelor închise sau deschise şi nici elementele cu rol decorativ sau de protecţie ca streşini, copertine etc. Curţile de aerisire cu suprafaţa până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafaţa construită.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafaţa construita desfăşurată şi suprafaţa parcelei. În calculul suprafeţei construite desfăşurate nu sunt incluse suprafaţa garajelor şi a spaţiilor tehnice amplasate în subteran, suprafeţele balcoanelor şi teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convenţional o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului curent.

**Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 30 % iar coeficientul de utilizare a terenului 0.8.**

**POT = 30 %**
**CUT = 0.8**

**Parcaje**

Conform HCL nr.61/2020 se vor asigura 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta. Pentru functiunile complementare locurile de parcare se vor reglementa la faza DTAC in functie de destinatia constructiei si activitatea ce se va desfasura. Se va realiza maximul de locuri de parcare prevazute in H.G. 525/1996 pentru activitatea respectiva.

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul parcelei. Nu se permite amplasarea lor pe domeniul public. ( cu exceptia celor publice conform planului de reglementari urbanistice U04 ).

**Imprejmuirea**

Este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune

aceloraşi exigente ca si in cazul aspectului exterior al construcţiilor.

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 m

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea inaltimi de maxim 2.00 metri.

**Spatii libere si spatii plantate**

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecţie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar mărimea lor nu trebuie sa fie mai mica de 30% din suprafaţa terenului.

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100 mp .

**Aspectul exterior al construcţiilor**

Executarea noilor construcţii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine funcţiunii si nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcţiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradicţie cu aspectul general al zonei si depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, sunt interzise. Pentru construcţii se vor folosi materiale de calitate si durabile.

Construcțiile, atât cele principale cât și anexele, vor avea o arhitectură contemporană, de factură modernă sau reinterpretări ale arhitecturii tradiționale, care va exprima caracterul programului (locuire, etc), fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale specifice altor zone geografice. Nu sunt admise construcțiie de tip container metalic sau din panouri sandwich, sau construcțiile cu aspect industrial care intră în contradicție cu caracterul zonei și cu imaginea localității, *decat daca vor fi adaptate la cerintele privind aspectul exterior.*

**Paleta de culori:** alb, nuanțe bej, gri, verde, oliv, galben, portocaliu, cărămiziu, maro, negru,

**Culori interzise**: roșu, galben citron, roz, albastru, violet

Sunt interzise culorile tari, saturate, stridente, contrastante. Se va opta pentru folosirea culorilor neutre, a nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale. Sunt permise accente de culoare saturata, maxim 10% din suprafața fațadelor, in cazul arhitecturii de factura moderna.

**Materiale finisaje admise:** tencuieli pe bază de var, tencuieli decorative, tencuieli mozaicate pentru socluri. Se admit placările de tip cărămidă aparentă, lemn sau piatră naturală, materiale compozite de calitate ridicată. Balustradele de protecție vor fi din elemente de lemn, metal, sticla clara (exclus inox, balustri beton).

**Volumetrie** – volumetria va fi echilibrată, cât mai simplă, fără forme distorsionate, unghiuri proeminente, sau forme cilindrice. Construcțiile vor fi proiectate la scara locului, în armonie și prin raportare cu cele existente.

Construcțiile cu gabarit mare (peste 200mp – suprafata construita ) se vor dispune în sistem pavilionar.

**Tip de acoperiș** – șarpantă. Acoperișurile vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cuprinse între 25-45 grade. Este permis parțial acoperișul de tip terasă circulabilă sau terasă verde (înierbată) -sub 30% din totalul suprafeței învelitorii. Învelitorile vor fi din țiglă/ tabla profilata tip tigla în culorile maro, brun închis, negru, gri închis, cărămiziu, sau tablă fălțuită negru/gri antracit, obligatoriu mate. Nu se admit învelitorile din tablă zincată, șindrilă bituminoasă, etc. Sunt interzise culorile stridente pentru învelitori: roșu, albastru, verde, etc, învelitori cu aspect lucios, sau cu efect de stralucire.

## ZA - Zona activitati extrascolare

Functiuni admise

- functiuni complementare invatamantului cu maxim S+P+1E
- echipamente publice specifice zonei.
- spatii special amenajate in care se vor desfasura activitati conexe functiunii de invatamant : afterschool, cursuri de muzica , cursuri de pictura, cursuri de limbi straine , activitati recreative – sportive , activitati educationale, activitati culturale si alte activitati compatibile cu functiunea de invatamant.
- pentru functiunile complementare se va solicita acordul vecinilor daca pe parcelele alaturate sunt construite locuinte.
- in zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condiţiile de construibilitate şi sunt dotate cu reţele edilitare, autorizarea construcţiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Functiuni interzise

- locuinte individuale.
- funcţiuni comerciale.
- activităţi productive sau de depozitare.
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului.
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie ;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice
- depozitări de materiale refolosibile;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane; autobaze;
- statii de intretinere auto;

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepţia subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri faţă de cota terenului din situaţia anterioară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere de 13m din axul dru ului cu profilul stradal D-D.

Este permisă amplasarea garajelor la aliniamentul stradal.

Retragerile construcțiilor față de una din limitele laterale va respecta o distanță de H/2 la cornisa dar nu mai putin de 2.0 m, iar fata de celalalta limita laterala va respecta o distanță de H/2 dar nu mai putin de 3.5 m.

Retragerile construcțiilor față de limitele posterioare vor respecta o distanță de H/2 dar nu mai putin de 5.0 m.

**Zone de protectie**

Se instituie o zona de interdictie de construire de 20m stanga/dreapta fata de magistrala de gaz. In zona de intersectie cu drumul de acces propus a se realiza, conducta de transport gaze naturale se va proteja in tub metalic, conform Normelor tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale aprobate prin Ordinul presedinteluiANRE nr.118/2013, publicate in Monitorul Oficial, Partea I, nr.171/bis/10.03.2014 si STAS 9312-87.

**Regimul de inaltime**

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri şi număr de niveluri convenţionale înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime minim pentru cladiri este P ( minim 3m la streasina).

Regimul de inaltime maxim pentru cladiri este S+P+1E (maxim 9m la coama).

Regimul de inaltime maxim pentru garaje este P.(maxim 3m la cornisa).

**Caracteristici ale parcelelor**

- suprafata minima a parcelei : 500 mp ;
- luand in considerare geometria si configuratia terenului si analizand expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principala catre sud, pentru a asigura o mai buna iluminare a locuintelor.

- front minim la strada de 12,00 m;

**P.O.T. – C.U.T**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecţia la sol a construcţiei ridicată deasupra cotei terenului natural şi suprafaţa parcelei. În calculul proiecţiei nu vor fi incluse ieşindurile în consolă în afara planului faţadei a balcoanelor închise sau deschise şi nici elementele cu rol decorativ sau de protecţie ca streşini, copertine etc. Curţile de aerisire cu suprafaţa până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafaţa construită.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafaţa construita desfăşurată şi suprafaţa parcelei. În calculul suprafeţei construite desfăşurate nu sunt incluse suprafaţa garajelor şi a spaţiilor tehnice amplasate în subteran, suprafeţele balcoanelor şi teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convenţional o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului curent.

**Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 30 % iar coeficientul de utilizare a terenului 0.8**

**POT = 30 %**

**CUT = 0.8**

**Parcaje**

Pentru functiunile complementare locurile de parcare se vor reglementa la faza DTAC in functie de destinatia constructiei si activitatea ce se va desfasura conform recomandărilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996.

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul parcelei. Nu se permite amplasarea lor pe domeniul public.

**Imprejmuirea**

Este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca si in cazul aspectului exterior al construcţiilor.

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 m

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea inaltimi de maxim 2.00 metri.

**Spatii libere si spatii plantate**

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecţie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar mărimea lor nu trebuie sa fie mai mica de 30% din suprafaţa terenului.

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100 mp .

**Aspectul exterior al construcţiilor**

Executarea noilor construcţii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine funcţiunii si nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcţiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradicţie cu aspectul general al zonei si depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, sunt interzise. Pentru construcţii se vor folosi materiale de calitate si durabile.

Construcțiile, atât cele principale cât și anexele, vor avea o arhitectură contemporană, de factură modernă sau reinterpretări ale arhitecturii tradiționale, care va exprima caracterul programului (locuire, etc), fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale specifice altor zone geografice. Nu sunt admise construcțiie de tip container metalic sau din panouri sandwich, sau construcțiile cu aspect industrial care intră în contradicție cu caracterul zonei și cu imaginea localității, *decat daca vor fi adaptate la cerintele privind aspectul exterior.*

**Paleta de culori:** alb, nuanțe bej, gri, verde, oliv, galben, portocaliu, cărămiziu, maro, negru,

**Culori interzise**: roșu, galben citron, roz, albastru, violet

Sunt interzise culorile tari, saturate, stridente, contrastante. Se va opta pentru folosirea culorilor neutre, a nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale. Sunt permise accente de culoare saturata, maxim 10% din suprafața fațadelor, in cazul arhitecturii de factura moderna.

**Materiale finisaje admise:** tencuieli pe bază de var, tencuieli decorative, tencuieli mozaicate pentru socluri. Se admit placările de tip cărămidă aparentă, lemn sau piatră naturală, materiale compozite de calitate ridicată. Balustradele de protecție vor fi din elemente de lemn, metal, sticla clara (exclus inox, balustri beton).

**Volumetrie** – volumetria va fi echilibrată, cât mai simplă, fără forme distorsionate, unghiuri proeminente, sau forme cilindrice. Construcțiile vor fi proiectate la scara locului, în armonie și prin raportare cu cele existente. Construcțiile cu gabarit mare (peste 200mp – suprafata construita ) se vor dispune în sistem pavilionar.

**Tip de acoperiș** – șarpantă. Acoperișurile vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cuprinse între 25-45 grade.

Este permis parțial acoperișul de tip terasă circulabilă sau terasă verde (înierbată) -sub 30% din totalul suprafeței învelitorii. Învelitorile vor fi din țiglă/ tabla profilata tip tigla în culorile maro, brun închis, negru, gri închis, cărămiziu, sau tablă fălțuită negru/gri antracit, obligatoriu mate. Nu se admit învelitorile din tablă zincată, șindrilă bituminoasă, etc. Sunt interzise culorile stridente pentru învelitori: roșu, albastru, verde, etc, învelitori cu aspect lucios, sau cu efect de stralucire.

**Zvp - Zona verde de folosinta publica**

**Functiuni admise**
- spatii verzi amenajate
- amenajari pentru activitati recreative in aer liber
- amenajare cu arbori cu inaltimea maxima de 7m.

**Functiuni interzise**
- activitati sportive in spatii acoperite
- orice fel de construcţii sau activitati în afara celor cu funcţiune specifică sau conexă pentru activitati in aer liber.

## 4. CONCLUZII

***Masuri impotriva incendiilor***

Pentru incendiile cladirilor au fost prevazute urmatoarele masuri:

- echiparea cu mijloace specifice a fiecarei cladiri cu functie administrativa, de invatamant, de sanatate si de comert
- asigurarea rezervei (intangibile) de incendiu prin stocarea apei in rezervoare. Refacerea rezervei de incendiu se face conform normativelor de alimentare cu apa.
- impotriva incendiilor de padure si a incendiilor cladirilor se va solicita interventia pompierilor profesionisti la care este arondata comuna.
- de asemenea la intrarile in paduri se va face atentionare scrisa privind interdictia aprinderii focului in padure si se vor asigura locuri amenajate de campare unde pot fi aprinse focuri.

***Masuri impotriva inundatiilor***

Pentru apararea impotriva inundatiilor se va apela la serviciul SGA respectiv:

- in momentul cand se anunta din dispeceratul SGA ora viiturii si masurile ce trebuie luate si de catre cine se va face alertarea si executia masurilor de catre reprezentantul desemnat in documentatiile SGA.Apararea impotriva inundatiilor se va face numai sub comanda reprezentantului SGA ce va fi sprijinit cu

oameni si munca. Mijloacele de aparare sunt cele ce se pun la dispozitia primariei de catre SGA.

- dupa terminarea interventiei se va analiza fiecare proprietate afectata si se va completa dosarul proprietatii de la SGA cu efectele constatate si masurile luate. De remarcat ca persoanele care dispun de cladiri in zone inundabile nu au dreptul la despagubiri pentru cladiri ci cel mult la despagubiri pentru productia agricola si/sau zootehnica.
- Dupa terminarea viiturii vor fi verificate lucrarile hidrotehnice si de imbunatatiri funciare si se va inainta la SGA si ANIF situatia distrugerilor si cu solicitarea de catre primarie remedierea lucrarilor prin introducerea acestora in planurile de executie/remediere pentru anii viitori.

***Măsuri de protecţie în caz de cutremur***

*Pentru protecţia înainte de cutremur* este necesar să se realizeze măsuri de protecţie a locuinţei şi în afara acesteia.

În măsurile de protecţie a locuinţei este necesar :

- recunoaşterea locurilor în care ne putem proteja : grinda, tocul uşii, birou sau sub masa rezistentă etc.;
- identificarea şi consolidarea unor obiecte care pot cădea sau deplasa în timpul seismului;
- asigurarea măsurilor de înlăturare a pericolelor de incendiu : protecţia şi evitarea distrugerilor la instalaţiile de alimentare cu electricitate, apă şi gaze;
- cunoaşterea locurilor de întrerupere a alimentării cu aceste surse;
- asigurarea stării de rezistenţă a locuinţei.

La nevoie se consultă organele de protecţie civilă locale sau alţi specialişti; - asigurarea, în locuri cunoscute şi uşor accesibile, a îmbrăcămintei pentru timp rece, a unei rezerve de alimente uscate şi conserve, a unor materiale şi obiecte necesare realizării unei truse de prim ajutor familial;

- asigurarea unei lanterne, a unui aparat radio cu tranzistoare şi a bateriilor necesare;

În măsurile de protecţie în afara locuinţei este necesar:

- cunoaşterea locurilor celor mai apropiate unităţi medicale, sediilor inspectoratelor pentru situaţii de urgenţă, de poliţie, de cruce roşie, precum şi alte adrese utile;
- buna cunoaştere a drumului pe care vă deplasaţi zilnic la şcoală, cumpărături având în vedere pericolele care pot apărea (spargeri de

geamuri, căderea unor obiecte de pe balcoane, conducte de gaze, abur, apă etc.; .

*Pentru protecţia în timpul producerii unui cutremur* puternic se iau următoarele măsuri:

- păstrarea calmului, să nu se intre în panică şi să liniştiţi pe ceilalţi membri ai familiei: copii, femei, bătrâni;
- prevenirea tendinţelor de a părăsi locuinţa: putem fi surprinşi de faza puternică a mişcării seismice în holuri, scări, etc. Nu se foloseşte în nici un caz ascensorul;
- dacă suntem în interiorul unei locuinţe rămânem acolo, departe de ferestre care se pot sparge, să se stea înspre centrul locuinţei (clădirii), lângă un perete. Protejarea se face sub o grindă, toc de uşă solidă, birou masă sau bancă din clasă suficient de rezistente spre a ne feri de căderea unor lămpi, obiecte mobile suprapuse, tencuieli ornamentale etc.;
- dacă suntem surprinşi în afara unei locuinţe (clădiri) rămânem departe de aceasta, ne ferim de tencuieli, cărămizi, coşuri, parapete, cornişe, geamuri şi care de obicei se pot prăbuşi pe stradă;
- dacă suntem la şcoală (serviciu) nu fugim pe uşi, nu sărim pe fereastră, nu se aleargă pe scări, nu se utilizează liftul, nu alergaţi pe stradă. Deplasarea se realizează cu calm spre un loc deschis şi sigur;
- dacă a trecut şocul puternic al seismului, se închid imediat sursele de foc cât se poate de repede, iar dacă a luat foc ceva se intervine imediat;
- dacă seismul ne surprinde în autoturism, ne oprim cât se poate de repede într-un loc deschis, se evită clădirile prea aproape de stradă, dincolo de poduri, pasaje, linii electrice aeriene şi ne ferim de firele de curent electric căzute;
- dacă suntem într-un mijloc de transport în comun sau în tren, staţi pe locul dumneavoastră până ce se termină mişcarea seismică. Conducătorul trebuie să oprească şi să deschidă uşile, dar nu este indicat să vă îmbulziţi la coborâre sau să spargeţi ferestrele;
- dacă vă aflaţi într-un loc public cu aglomerări de persoane nu alergaţi către ieşire, îmbulzeala produce mai multe victime decât cutremurul. Staţi calm şi liniştiţi-vă vecinii pe rând.

*După producerea unui cutremur* puternic este necesar să luăm următoarele măsuri:

- nu plecaţi imediat din locuinţă. Acordaţi mai întâi primul ajutor celor afectaţi de seism. Calmaţi persoanele speriate şi copiii;
- ajutaţi-i pe cei răniţi sau prinşi sub mobilier, obiecte sau elemente uşoare de construcţii căzute, să se degajeze; ATENŢIE ! Nu mişcaţi răniţii grav (dacă nu sunt în pericol imediat de a fi răniţi suplimentar din alte cauze), până la acordarea unui ajutor sanitar –

medical calificat. Ajutaţi-i pe loc. Curăţaţi traseele de circulaţie de cioburi sau substanţe toxice, chimicale vărsate, alimente, etc.

- îngrijiţi-vă de siguranţa copiilor, bolnavilor, bătrânilor, liniştiţi-i asigurându-le îmbrăcăminte şi încălţăminte corespunzătoare sezonului în care ne aflăm;
- ascultaţi anunţurile posturilor de radio şi televiziune şi recomandările acestora;
- verificaţi preliminar starea instalaţiilor de electricitate, gaz, apă, canal din locuinţă;
- părăsiţi calm locuinţa după seism, fără a lua cu dumneavoastră lucruri inutile. Verificaţi mai întâi scara şi drumul de ieşire;
- dacă la ieşire întâlniţi uşi blocate, acţionaţi fără panică pentru deblocare. Dacă nu reuşiţi, procedaţi cu calm la spargerea geamurilor şi curăţaţi bine mâna şi zona de cioburi, utilizând un scaun, o vază metalică (lemn) etc. Deplasaţi-vă într-un loc deschis şi sigur;
- fiţi pregătiţi psihic şi fizic pentru eventualitatea unor şocuri (replici) ulterioare primei mişcări seismice, care de regulă este mai redus decât cel iniţial. Nu daţi crezare zvonurilor privind eventualele replici seismice şi urmările lor, utilizaţi numai informaţiile şi recomandările oficiale, recepţionate direct de dumneavoastră şi nu din auzite;
- nu ascultaţi sfaturile unor aşa-zişi specialişti necunoscuţi de dvs. care în asemenea situaţii apar ad-hoc.

## 5. CONCLUZII

Prezenta documentaţie respecta in totalitate prevederile si recomandările Planului Urbanistic Zonal aprobat Zona Fierastraului - Vulcan – Gh. Doja, si scoate in evidenta faptul ca obiectivele propuse vor ridica standardul de calitate al serviciilor existente in zona.

Pe baza documentaţiei de fata, aprobata, se poate solicita certificatul de urbanism si se poate trece la elaborarea proiectului in vederea obţinerii autorizaţiei de construire.




Intocmit,
Arh. Alexa Sebastian