I. FOAIE DE GARDĂ

Denumire obiectiv: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – "LOTIZARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SPAȚIU DE SERVICII"**

Amplasament:	**Comuna Cristian, CF nr. 101577, jud. Brașov**
Beneficiar:	**MARIN SORIN- GABRIEL, MARIN ISIDORA- MARIA,** **CNP 2831106080092**
Proiectant specialitate:	**S.C. URBAN PC S.R.L.** Arh./ Urb. Carmen Lavinia Zulufescu;
Faza:	**P.U.Z.**
Data elaborării:	**AUGUST 2024;**

II. CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. **DISPOZIȚII GENERALE**

1.1. ROLUL REGULAMENTLUI LOCAL DE URBANISM

1.2. BAZA LEGALĂ

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

2. **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR**

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUITI

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII VALORI MAXIME PENTRU P.O.T. ȘI C.U.T.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII (AUTO, PIETONALE) ȘI A PARCAJELOR

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.8. REGULI PRESCRISE REFERITOARE LA CONFORMARE

3. **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

3.1. DELIMITĂRI

3.2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

4. **PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE. RESTRICȚII**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1.1.1) REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM –aferent PUZ este piesa de bază ce intărește și detaliază cele prevăzute de PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe amplasamentul ce face obiectul PUZ. Documentația are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z, situat în intravilanul/ extravilanul localității. Regulile cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele terenului studiat.

(1.1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal a zonei aflate **în intravilanul comunei Cristian, strada Vulcanului, nr. Cad. 101577, JUD. BRASOV.**

(1.1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, și ale Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

(1.1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

(1.1.5.) R.L.U. al P.U.Z. **Construire LOTIZARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SPAȚIU DE SERVICII, comuna Cristian, jud. Brașov** constituie act de autoritate al administrației publice locale al **comunei Cristian** odată cu avizarea și aprobarea sa conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, pe baza avizelor obținute și în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

(1.1.6.) Prin aplicarea R.L.U. trebuie să se asigure concilierea intereselor părților direct interesate cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

(1.1.7.) Prevederile R.L.U. vor fi permanent corelate cu dinamica legislației specifice relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

(1.1.8.) Modificările R.L.U. aprobat se vor face numai în condițiile în care acestea nu contravin regulilor Regulamentului General de Urbanism RGU în conformitate cu legislația în vigoare.

(1.1.9.) Valabilitatea și/sau actualizarea prezentei documentații se va stabili prin hotărârea de aprobare a acesteia conform prevederilor L350/2001 actualizată.

1.2. **BAZA LEGALĂ**

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se află Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate și prevederile PUG, în cazul de față **PUG Cristian aprobat prin *H.C.L. nr. 13/25.02. 2000 și prelungit prin H.C.L. nr. 138/2023.*** De asemenea, s-a avut în vedere Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000 și Metodologia privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ord. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare a legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. Se vor respecta de asemenea actele normative și reglementările tehnice enumerate în Memoriu de prezentare P.U.Z., cap 1.3., la Temei legal cu modificările și completările actualizate la data aplicării, respectiv legislația specifică domeniului de aplicare.

1.3. **DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Primăriei (înstrăinări, reparcelări, concesionări, dacă este cazul etc.);

Suprafața reglementată pentru care s-a elaborat documentația este de **25700 mp, delimitată în Piesele desenate.**

Folosința actuală a terenului este **AGRICOL**- **ARABIL IN EXTRAVILAN** conform extrase C.F, *fără reglementări urbanistice ce se vor detalia prin P.U.Z.*

În cadrul prezentului R.L.U. se vor stabili regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT

În funcție de concluziile analizei privind protecția mediului și a metodologiei privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 republicată și actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru zona studiată se va avea în vedere:

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Poluarea fonică și noxele provenite din traficul auto vor fi reduse până la limita admisă prin plantațiile prevăzute pe amplasament, armonizată cu actele normative menționate la subcapitolul 1.3. SURSE DOCUMENTARE din Memoriul General PUZ.

Rețeaua de alimentare cu apă la nivelul amplasamentului, pentru noile obiective ce se vor realiza ca și consecință a PUZ, vor fi în așa fel proiectate, realizate și exploatate (conf. GP 106/2004 cu modificările și completările ulterioare și alte norme specifice) încât să se elimine orice riscuri tehnologice de funcționare. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin bazin vidanjabil până la racordul/ extinderea rețelei de canalizare a apei uzate menajere, în zonă. Platformele pentru gunoi vor fi conformate și realizate respectând normele sanitar-veterinare și codul bunelor practici pentru activitatea desfășurată pe amplasament.

Colectarea și gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate exploatării construcțiilor se vor colecta diferențiat, în pubele acoperite și așezate pe o platform din beton pentru gunoi (Pg), amplasată pe fiecare lot în parte, într-un spațiu special, respectându-se distanța minimă legală conform Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare Ord. 119/2014.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a reziduurilor se face selectiv, în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadreaza reziduurile; gunoiul menajer nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă biodegradabilă, aflată în recipient și care să aibă un volum mai mare decât volumul recipientului.

Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a pungilor cu deșeuri menajere în pubele se face selectiv în recipiente dimensionate corespunzator, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării și

să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv. Pubelele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea.

Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confecționate din materiale rezistente la solicitări mecanice sau agresiuni chimice și care să se poată spăla și dezinfecta ușor. Acestea vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității. Vor fi amplasate în spații special destinate (conform specificațiilor prezentate anterior) și vor fi menținute în condiții salubre.

Administrația locală, prin firme autorizate, va asigura colectarea selectivă, îndepărtarea și neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special destinate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale după colectarea lor direct pe sol, pe domeniul public sau privat, în conformitate cu Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare Ord. 119/2014.

Deșeurile sunt preluate de utilaje speciale ale unor societăți specializate, prin contract de prestări servicii, *urmând filiera de neutralizare și valorificare aferentă acestora.*

Deșeurile rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament vor fi preluate și valorificate *cu respectarea normelor bunelor practici și a cadrului legislativ specific în vigoare*.

Prin respectarea acestor reguli se vor implementa măsurile de protecție a mediului cuprinse în strategiile județene de gestionare a deșeurilor și de dezvoltare durabilă.

Se propun PG- cate o platformă de gunoi pe fiecare lot în parte, în imediata vecinătate a acceselor carosabile, conf. Planșă A03, Reglementări urbanistice.

Calitatea apelor –

Nu există surse de poluare a apei în zonă, sursa de apă destinată consumului este protejată conform prevederilor legale. Evacuarea surplusului apelor pluviale de pe amplasament se va face natural spre punctele de minim prin sistematizarea verticală a acestuia.

Se va ține seama, la realizarea de noi construcții pe amplasamentul studiat, de rețelele tehnico-edilitare existente aferente amplasamentului sau în imediata vecinătate, unde este cazul, pentru prevenirea oricăror emisii sau deversări accidentale provenite din exploatare. Se va asigura respectarea prevederilor H.G. 188/2002, modificată și completată prin H.G. 352/2005 prin aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare, totodată NTPA 001/2002 cu privire la condițiile de evacuare a apelor uzate epurate în emisarii naturali

Calitatea terenurilor, a solului și subsolului–

În zona studiată prin P.U.Z. nu s-au înregistrat de-a lungul timpului terenuri degradate, nefiind nevoie a se realiza lucrări de consolidare a malurilor.

Plantarea spațiilor verzi contribuie la menținerea calității solului și subsolului.

Pentru echiparea edilitară propusă pe amplasament se vor lua măsuri pentru prevenirea de infiltrații, deversări sau alte surse de poluare a solului și subsolului.

La noile clădiri ce se vor construi pe amplasamentul studiat se va urmări ca *mișcările de terasamente* să fie reduse la minim și ca umpluturile de pământ să fie compensate de săpături.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se vor prevede spații verzi pe amplasament conform piese desenate.

Plantațiile din cadrul acestor spații verzi vor fi: gazon, plante floricole și arbușști ornamentali pitici în apropierea clădirilor și tei și/ sau salcâm. *Toate aceste amenajări de spații verzi se recomandă a se aprofunda printr-un studio peisagistic.*

Suprafața totală a spațiilor verzi se încadrează în prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009 și O.U. 114/2007 pentru modificarea și completarea ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Se propun spații verzi **private/fiecare lot min. 50% (9328mp) si spatii verzi publice 8,33% (2140mp)**

Protejarea bunurilor de patrimoniu natural (păstrarea biodiversității) și cultural

Activitățile desfășurate pe amplasament vor fi unele negeneratoare de deșeuri periculoase sau de altă natură care ar putea atrage unele specii avifaunistice, iar deșeurile generate vor fi depozitate corespunzător și se vor colecta de către operatorul de salubritate și transporta la un depozit autorizat.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații nu se află în nici un sit Natura 2000. Din informațiile deținute de către instituțiile de specialitate, în zonă nu sunt trasee de migrație sau trecători de păsări sălbatice cunoscute,așadar perturbarea acestora va fi **insignifiantă**.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Circulaţia în zonă se desfăşoară pe stradă situată la sud- vestul terenului- strada Vulcanului (profil A-A menținut conf. PUZ în curs de avizare/ aprobare, beneficiar IFA CONS SRL), respectiv pe stradă transversală, mediană propusă pe amplasament cu profil C- C- propus și menținut conf PUZ IFA CONS SRL în curs de avizare/ aprobare. Circulația în zonă se desfășoară și pe stradă de incintă longitudinală cu profil B-B și pe stradă la nord propusă și preluată conf. PUZ IFA CONS SRL. Cu profil C-C.

Accesele vor avea o deschidere de minim 5,00m.

Se menține profilul stradal al străzii Vulcanului situat la sud- vest -**profil AA din PUZ Zgârcibaba Mihail, PUZ în curs de avizare/ aprobare cu beneficiar IFA CONS SRL** cu o ampriză de 15,00m, clasa tehnică a III-a, categoria a III-a colectoare:

- 6,00m parte carosabilă și rigole 2x1,50m;
- Pistă ciclabilă 1x 1,50m pe latura nordică a străzii;
- 1x1,00m spații verzi publice;
- 1 x 1,50m trotuar pe latura nordică a străzii;
- 1x2,00m spațiu verde public pe latura sudică a străzii.

Se propune profilul stradal al străzii mediene, longitudinale -**profil BB** cu o ampriză de 10,00m:

- 7,00m parte carosabilă și rigole;
- 2x0,50m spațiu verde;
- 2 x 1,00m trotuare;

Se propune un profil stradal transversal terenului și median și pentru stradă la nordul amplasamentului -**profil CC** cu o ampriză de 10,00m:

- 7,00m parte carosabilă și rigole;
- 2 x 0,50m spații verzi publice;
- 2 x 1,00m trotuare;

Accesul pietonal și carosabil (pentru mașinile de intervenție și utilajele de stingere a incendiilor în regim de urgență) pe loturile propuse se va realiza din strazi proiectate, respectiv existente.

b) Parcare:

Staționarea autoturismelor se va realiza in parcările ce vor fi amenajate pe fiecare lot în parte și/ sau în P1-3 pentru vizitatori.

Locurile de parcare aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându- se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensioarea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare , NP 24/1997- minim 2 locuri de parcare/ unitate locativă. Se asigură parcări publice pentru vizitatori conf HG 525/1996- 8 locuri și piste pentru biciclete.

c) *Accesul pietonal* se realizează cu racord la drumuri acces/ fiecare lot propus prin parcelare.

<u>Obiectivele planului de urbanism corelate cu obiectivele de mediu ale dezvoltării localității</u>

Se va realiza analiza situației existente și se vor implementa propunerile PUZ-ului pentru amplasamentul studiat astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire cât și cele legate de alte situații ce pot apărea pe viitor, urmărind direcțiile strategiilor de dezvoltare durabilă.

Implementarea legislației de mediu

Pentru punerea în aplicație a legislației de mediu se vor avea în vedere următoarele reglementări tehnice: Legea 265/2005 privind protecția mediului,Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009, Ordonanța de urgență a guvernului 195/2005, Ordonanța de urgență a guvernului 114/2007, HG 930/2005 - aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

În proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1955 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Hotărârii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calității în construcții, toate normele tehnice și normativele în vigoare privind calitatea construcțiilor, se vor respecta în proiectare, execuție și exploatare reglementările în vigoare cu privire la paza și protecția față de incendii, la asigurarea căilor de evacuare ale clădirilor, accesul nestingherit al utilitarelor de stins incendiu, salvărilor, autoutilitarelor de orice fel.

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe amplasamentului P.U.Z. se va realiza în condițiile respectării prevederiilor: Art. 10 din RGU - zone expuse la riscuri naturale (seism și altele) puse în evidență în S.R.11100-1:1993 Zonarea Seismică, macrozonarea teritoriului României, Normativ P 100/1-2006, Cod de proiectare seismică partea I, cu modificările și completările ulterioare.

Alte prevederi legale avute în vedere sunt cele cuprinse în Legea 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, unde este cazul, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de apă, canalizare, căi de comunicații și a altor lucrări de infrastructură este interzisă pentru evitarea pericolului de incendiu, explozii, radiații, surpări de teren și de poluare a aerului, apei sau solului. Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele

construite și o serie de unități care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc conform:

-Normă tehnică aprobată de A.N.R.E. cu ordin Nr. 4/2007 modificată și completată prin ordinul nr. 49/29.11.2007;

- Avizul Agenției pentru Protecția Mediului Brașov;

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, se vor avea în vedere prevederile Legii 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare, Hot. 560/2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, după caz, respectiv normativ P102/1978 și Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare, normele generale de apărare împotriva incendiilor H.G.R. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și sau autorizării privind securitatea la incendiu și P 118/1999 actualizat. Vor fi de asemenea respectate integral și avizele de:

- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu apă;

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII. VALORI MAXIME PENTRU P.O.T. ȘI C.U.T.

Amplasamentul studiat în suprafața de **25700,** are categoria de folosința **arabil** conform C.F, *fără reglementări urbanistice ce se vor detalia prin P.U.Z.* Terenul se situează în extravilanul comunei Cristian.

L- *LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LOT 2-15, 18-31),* cu **regim de înălțime max. S+P+1E(M)**

- **Utilizări admise** : locuințe individuale, echipamente publice aferente zonelor de locuinţe, funcţiuni aferente echipării tehnico-edilitare, străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosinţă privată.
- **Utilizări admise cu condiționări**:
    - servicii aferente funcțiunii de locuire :
        - se pot amplasa/amenaja unităţi comerciale, unităţi de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi şi cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiţia ca acestea, prin funcţionarea lor, să nu creeze disconfort şi riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unităţile sus-menţionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor;

- Activităţile de birou se pot organiza şi la alte etaje ale imobilelor de locuit, dacă se obţine acceptul vecinilor direcţi.

prestate în general de proprietari, cu următoarele condiții :

- Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100mp ;
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală ;

o Să se asigure locuri de parcare calculate conf. Acte normative în vigoare.

- **Utilizări interzise**: unități de producție și prestări servicii industriale și tehnice, funcțiuni generatoare de zgomot, trepidații, noxe, deșeuri periculoase, ș.a. neprevăzute la punctele anterioare

M- *MIXTĂ- LOCUINȚE INDIVIDUALE - SERVICII (LOT 1,16,17, 32),* cu **regim de înălțime max. S+P+1E(M)**

spații comerciale la parter,

o Dispensar cu următoarele condiționări :

- Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi)]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii. Se admit servicii aferente zonelor de locuințe.

Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor: cabinete medicale individuale, cabinete individuale de avocatură si asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, în condițiile actelor normative specifice în vigoare.

V- SPAȚII VERZI PUBLICE (LOT V1-V4)

- **Utilizări admise** : gradini publice, squaruri, locuri de joacă pentru copii
- **Utilizări admise cu condiționări**:
  - Circulații pietonale în suprafață maximă de 10%, Ateren= max 214mp.
- **Utilizări interzise**: altele neprevăzute la punctele anterioare.

- **Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- tema de proiectare pusă la dispoziție de beneficiar;
- amplasamentul clădirilor;
- tipul clădirilor*: locuinte, chioscuri, constructii provizorii de mici dimensiuni;*
- marcarea unor puncte de interes (axe de compozitie, capete de perspectivă, unde este cazul);

Pentru clădirile de pe amplasament cu functiunea locuințe individuale și complementare, servicii- se propune un **regim de înălțime maxim S + P + 1E (M)**, **înălțimea maximă la cornișă/atic- 7m**, **înălțimea maximă la coamă- 10m.**

Pentru clădirile de pe amplasament cu functiunea spatiu verde, servicii, alimentatie publica- V- se propune neconstruibil, **înălțimea maximă la cornișă/atic- 0m**, **înălțimea maximă la coamă- 0m.**

- **Orientarea față de punctele cardinale**

Se va ține seama de prevederile articolului 2.3.a. și din Anexa 3 la RGU din H.G. 525/1996 reactualizată.

Se recomandă orientarea sud, est sau vest a încăperilor principale ale construcțiilor, nord a depozitelor, vest a grupurilor sanitare, vestiarelor.

- **Retragerile minime obligatorii**

Clădirile edificate pe amplasament vor fi retrase conform plansa *A-03. Reglementări urbanistice* din PIESE DESENATE (perimetre edificabile propuse):

- **retragerea față de aliniamentul existent, mentinut din SUD- VEST** va fi de **min. 21,50m** din axul **străzii Vulcanului.**
- **retragerea de la aliniament față de stradă de incintă longitudinală- prfil B-B** va fi de **min. 5,00m față de aliniamentul propus și 10,00m din axul străzii propuse.**
- **retragerea de la aliniament față de strada de incintă propusă transversal, median** va fi de **min. 3,00m față de aliniamentul propus și de 8 ,00m față de axul străzii propusă cu profil CC.**
- **retragerea de la aliniament față de profil CC- latura NORD- ESTICĂ** va fi de **min. 21,50m față de aliniamentul propus și de 26,50m față de axul străzii, cu profil preluat din PUZ "Construire locuințe și funcțiuni complementare„ în curs de avizare / aprobare, beneficiar: SC IFA CONS SRL.**
- **retragerile față de limitele laterale** ale proprietății (loturilor) vor fi **minim 3,50m**, conf. Parte Desenată- Reglementări urbanistice- planșa A03 (minim H/2 din înălțimea clădirii)
- **retragerea față de limita posterioară a lotului** va fi de **min.5,00m.**
- amplasarea clădirilor pe lot: distanța liberă minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimiea construcției celei mai înalte.
- **regim de construire izolat sau cuplat;**

Aceste retrageri se vor respecta în mod obligatoriu la faza D.T.A.C.

La stabilirea retragerilor minime obligatorii s-a ținut seama de:

- organizarea funcțională a loturilor în concordanță cu topografia terenului;
- regimul de înălțime al construcțiilor propuse;

- profilele transversale caracteristice și categoria funcțională a căilor de comunicație;
- regimul vânturilor dominante din zonă;
- efecte compoziționale (axe de compoziție, capete de perspectivă, unitate compozițională, etc.).

- **Amplasarea față de drumurile publice**

– La proiectare, execuție și exploatare se vor respecta și prevederile specifice cuprinse în documentele de referință din grupa G7 din clasificarea alfanumerică ASRO precum și reglementările tehnice specifice privind proiectarea și executarea construcțiilor pentru transporturi specificate în lista reglementărilor tehnice din 2014 al M.D.R.T.. Se vor reconfigura spațiile în vederea relizării acceselor auto și pietonale în incintă, conform plansa *A-03 -Reglementări urbanistice*:

– **retragerea față de aliniamentul existent, mentinut din SUD- VEST** va fi de **min. 21,50m** din axul **străzii Vulcanului.**

– **retragerea de la aliniament față de stradă de incintă longitudinală- prfil B-B** va fi de **min. 5,00m față de aliniamentul propus și 10,00m din axul străzii propuse.**

– **retragerea de la aliniament față de strada de incintă propusă transversal, median** va fi de **min. 3,00m față de aliniamentul propus și de 8 ,00m față de axul străzii propusă cu profil CC.**

– **retragerea de la aliniament față de profil CC- latura NORD- ESTICĂ** va fi de **min. 21,50m față de aliniamentul propus și de 26,50m față de axul străzii, cu profil preluat din PUZ "Construire locuințe și funcțiuni complementare„ în curs de avizare / aprobare, beneficiar: SC IFA CONS SRL.**

Modul de ocupare și utilizare a terenului

Coeficienții urbanistici propuși sunt :

– **POT max propus- 25% pentru zona L,M si 0% pentru spatii verzi**

– **CUT max propus- 0,5 pentru zona L,M si 0 pentru spatii verzi**

- **Reguli cu privire la echiparea edilitară :**

Echiparea edilitară va respecta legislația în vigoare și normele tehnice cu privire la materialele și procedurile prin care se realizează asigurarea de utilități.

- **Materiale de construcții**

Materialele folosite în construcția, finisarea si dotarea clădirilor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior si să asigure izolarea higrotermică si acustică corespunzătoare.

Materialele de construcție vor fi din gama celor durabile, utilizate în sistemul constructiv agreat la faza Pth și pot fi cu ziduri portante, cadre sau mixt (elemente pentru zidărie din argilă arsă SR EN 771/1), sau lemn pentru constructiile provizorii.

Fundațiile vor coborî sub limita de îngheț, conform normativ P7-2000, respectiv NP 112/2004 proiectarea structurilor de fundare directă. Alegerea finisajelor rămâne la latitudinea proiectantului, avându-se în vedere evitarea distorsiunilor plastic-volumetrice dintre zona propusă și cea învecinată.

Materiale interzise : materiale de constructii ce contin azbest, invelitoare din tablă.

- **Spații verzi și plantații**

Se vor respecta prevederile din **RLU al PUG Cristian,** precum și prevederile din Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM –007-2000.

Notă: La concepție și în exploatare se vor respecta și prevederile legii L 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009 cu modificările și completările L 313/2009 cu modificările și completările ulterioare.

Se propun spații verzi **private/fiecare lot min. 50% (9328mp) si spatii verzi publice 8,33% (2140mp)**

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII (AUTO, PIETONALE) ȘI A PARCAJELOR

Accesele la obiectivele de pe amplasament

Accesele obligatorii sunt :

- accesul auto în incintă al utilitarelor de stins incendiul, salvărilor și utilitarelor de gospodărie comunală, cu repectarea prevederilor legale de gabarite și pante maximale.
- Accesul autovehiculelor de serviciu.
- Accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.
- Accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii la toate obiectivele (clădiri și amenajări exterioare).

Parcarea și gararea autoturismelor:

Staționarea autoturismelor se va realiza in parcările ce vor fi amenajate pe fiecare lot în parte și/ sau în P1-3 pentru vizitatori.

Locurile de parcare aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându- se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensioarea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare , NP 24/1997- minim 2 locuri de parcare/ unitate locativă. Se asigură parcări publice pentru vizitatori conf HG 525/1996- 8 locuri și piste pentru biciclete.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ

Conform aviz SC. DOROBEIUL SRL nr. 127/ 16.01.2025, în zona studiată, conform planului de situație anexat, pe strada Vulcanului se află o rețea de distribuție apă potabilă realizată din PEHD, De 110mm, fiind pozată la capătul amplasamentului studiat, la o adâncime de aprox. 1,2m.

Proiectarea și lucrările de extindere a rețelei de apă pentru alimentarea PUZ se vor executa de o firmă agreată de SC. DOROBEIUL SRL, iar valoarea acestora va fi suportată de către investitor.

Necesarul de apă potabilă pentru nevoi gospodărești, conform breviarului de calcul transmis în data de 16.10.2024 se poate asigura prin mărirea cantității de apă extrasă din subteran.

- Debitul zilnic mediu Q zi med.= 16.32mc/zi
- Debitul zilnic maxim Q zi max.= 21.22mc/zi
- Debitul orar maxim Q0 max= 2.48mc/ ora.

Debitul de apă pentru stingerea incendiilor nu poate fi asigurat.

Datorită insuficienței debitului la sursă pe anumite perioade ale anului, presiunea de serviciu nu poate fi asigurată de operator și pot apărea restricționări la distribuția apei.

Presiunea maximă în rețeaua de apă este de aproximativ 2.5 bari, în zona studiată.

CANALIZARE MENAJERĂ

Conform aviz SC. DOROBEIUL SRL nr. 128/ 16.01.2025, operatorul serviciului public de alimentare cu apă, canalizare menajeră din com. Cristian nu deține în administrare rețea de canalizare menajeră în zona amplasamentului studiat.

Evacuarea apelor uzate menajere de pe amplasamentul studiat este condiționată de realizarea unui colector de apă uzată menajeră ce se va proiecta cu descărcare în colectorul ovoidal 600/900mm aflat pe strada DN 73B, partea stângă sens Ghimbav.

În cazul în care execuția acestora afectează terenuri private până la punctul de racordare, se va prezenta acord autentificat al proprietarilor acestora.

Toate costurile aferente realizării rețelelor edilitare, rețelelor de canalizare, necesare funcționării ansamblului de locuințe, intră integral în sarcina investitorului.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră.

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor proiectate vor fi colectate prin intermediul jgheaburilor și burlanelor, cu descărcare pe zona verde din incinta amplasamentului.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conf. Aviz Distribuție Energie Electrică România, nr. 7010240911506/ 03.12.2024,

Avand in vedere amplasamentul obiectivului fata de retelele electrice de distributie existente in zona si caracteristicile energetice ale viitorilor consumatorilor pentru aceasta faza se urmareste doar echiparea edilitara a zonei, precum si reglementarea retelelor electrice existente in zona pentru eliberarea amplasamentului studiat.

Pentru eliberarea avizului de amplasament Faza PUZ, respectiv alimentarea cu energie electrica a obiectivului si reglementare retele electrice existente in zona (daca este cazul), se propun urmatoarele variante constructive :

A. Lucrari ce se vor executa pe taxa de racordare (in amonte de punctul de delimitare):

B. Lucrari ce se vor executa pe taxa de racordare (in amonte de punctul de delimitare):

- Realizare post de transformare, PT 20/0,4 kV – 250 kVA in anvelopa de beton cu actionare din interior, amplasat pe propietatea consumatorului, echipat cu :
- 2 celule de Linie 20 kV tip SAD, 24 kV – 630 A – 16 kA cu urmatoarele caracteristici: latime x adancime x inaltime = 500 mm x 1.150 mm x 2.102 mm, sistem trifazat de bare colectoare, separator de sarcina in SF6, tip IM6 cu 3 pozitii, mecanism de actionare separator, tip KSM, cu comanda manuala si motorizata, cu alimentare la 24 Vcc, butoane de actionare electrica a separatorului si cheie de comutare „local – distanta", montate pe panoul frontal al celulei, cutite de legare la pamant (CLP) in aval, indicator de semnalizare prezenta tensiune cu contact auxiliar, releu de semnalizare scurtcircuit mono si polifazate tip EKL 3.2 inclusiv torii – cu lampa exterioara, rezistenta de incalzire anticondens termostata 50 W, 230 Vca, contacte auxiliare de semnalizare pozitie separator de sarcina, compartiment separat de circuite secundare;
- 1 celula Trafo 20 kV tip SAD, 24 kV – 630 A – 16 kA cu urmatoarele caracteristici: latime x adancime x inaltime = 500 mm x 1.150 mm x 2.102 mm, sistem trifazat de bare colectoare, separator de sarcina in SF6, tip IM6 cu 3 pozitii, mecanism de actionare separator cu resort precomprimat, tip KP (mecanism declansare a separatarului la arderea unei sigurnate), cu comanda manuala, buton de actionare mecanica a separatorului, montat pe panoul frontal al celulei, bobina de declansare 24 Vcc, comanda KP, cutite de legare la pamant (CLP) in aval, indicator de semnalizare prezenta tensiune cu contact auxiliar, rezistenta de incalzire anticondens termostata 50 W, 230 Vca, contacte auxiliare de semnalizare pozitie separator de sarcina, compartiment separat de circuite secundare;

- transformator de putere cu pierderi super reduse (Tyre 2) - 20/0,4 kV – 250 kVA etans in ulei, prevazut cu releu de declansare la supratemperatura cu 2 trepte (boxa trafo dimensionata pentru un transformator de 630 kVA);
- tablou electric de distributie joasa tensiune (TDRI - In=1000 A sectiune bare), prevazut cu intrerupator tripolar automat debrosabil pe sasiu cu bobina de declansare si contacti auxiliari In=630 A (cu posibilitate de reglaj Ir=250-630 A) echipat cu protectie electronica, declansator, care asigura protectie la suprasarcina, protectie la scurtcircuit cu declansare temporizata la 0,5s si protectie la scurtcircuit cu decalnsare instantanee, afisaj electronic (sau varianta analizor de retea) 8 circuite tip NH2 – 400 A de plecare pe separatoare verticale cu sigurante fuzibile (actionate pol cu pol) montate distantat, echipate cu cleme ‘’ V ‘’;
- grup de masura pentru balanta pe post, cu contor electronic (activ+reactiv, inductiv+capacitiv, In=5-20 A, clasa 0,5, cu curba de sarcina interfata de telecominicatie RS 485, compatibila cu telegestiunea DEER Brasov) in montaj semidirect prin 3 x TC 400/5 A, clasa 0,5, (cu viza metrologica) amplasat in TDRI j.t. aferent PT proiectat;
- pregatire pentru UCMT prin realizare circuite secundare pana intr-un sir de cleme montat intr-un tablou separat cu asigurarea spatiului necesar montarii echipamentelor de teleconducere si montare dulap de servicii propii DSP 24 Vcc, inclusiv sursa neintreruptibila cu baterii de acumulatori etanse 24 Vcc minim 70 Ah montate pe rastel si redresor automatizat 230 Vca / 24 Vcc;
- rezerva de spatiu in PT proiectat pentru o celula tip PT+Masura (minim 750 mm);
- tablou electric servicii propii 0.23 kV prevazut cu circuite corespunzatoare, respectiv iluminat PT, prize PT, alimentare indicatoare semnalizare defecte, alimentare UCMT, alimentare rezistente incalzire anticondens, alimentare protectii, rezerva;

- priza de pamant realizata cu electrozi verticali din teava Ol-Zn 2 ½ '' si electrozi orizontali din platbanda Ol-Zn 40x4 mmp cu Rp < 4 Ω.

➢ Racordare PT proiectat la RED 20 kV existenta – nu face obiectul prezentei documentatii – se stabileste ulterior, prin fisa, studiu de fezabilitate sau prin studiu de solutie, de catre operatorul de distributie DEER SA – Sucursala Brasov ;

- montarea a două tronsoane noi LES 20 kV - realizate cu cablu monofilar cu izolaţie XLPE tip 3x A2XS(FL)2Y 12/20 kV- 1x150/25 mm^2, între PC proiectat şi zona de racord la RED 20 kV a operatorului de distributie ;

LES 20 kV proiectate, se vor realiza cu cablu de tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25 mmp, fascicule pozate in trefla, in profile tipizate amplasate pe domeniul public/privat, trotoare, zone verzi, pana la PT proiectat.
La intrarea (sau in cuva PT-ului) in PT proiectat se va prevedea o rezerva de cablu pentru refacerea a cel putin o data capul terminal, pentru fiecare LES 20 kV proiectat.
In zonele de mansonare, pentru fiecare LES 20 kV proiectata, se va prevedea o rezerva minima de cablu, astfel incat sa se poata reface mansonarea inca de doua ori.
La trecerea LES 20 kV proiectate prin peretii exteriori al PT-ului proiectat, se vor prevedea tuburi de protectie din PVC inglobate in fundatie si se vor executa etansari pentru toate tuburile de trecere (atat cele cu cabluri in ele cat si cele fara cabluri in ele).
In zona trotuarelor si a spatiilor verzi, LES 20 kV proiectate se vor poza pe pat de nisip de 20 cm (10 cm deasupra si 10 cm dedesubt), iar prezenta acestora, in cazul unor sapaturi ulterioare in zona, se va semnaliza cu folie avertizoare din PVC, in doua straturi, pe toata lungimea traseului.

La subtraversarea cailor de comunicatii si in zonele cu solicitari mecanice, LES 20 kV proiectate se vor proteja prin tuburi din PVC Dmin.= 125 mm inglobate intr-un strat de beton B100 de 20 cm (10 cm deasupra si 10 cm dedesubt), iar prezenta acestora, in cazul unor sapaturi ulterioare in zona, se va semnaliza cu placi din PVC si folie avertizoare din PVC pe toata lungimea traseului ;
Cablurile vor fi etichetate cu eticheta din material plastic inscriptionat cu materiale ne distructibile, se vor inscriptiona tensiunea nominala, destinatia cablului, anul instalarii. Etichetele se vor monta pe cabluri, la fiecare capat, la incrucisarii cu alte cabluri, la schimbarii de directie si pe restul traseului din 20 in 20 m. Toate mansoanele de legatura vor fi prevazute de asemenea cu etichete de identificare (daca este cazul).
Adancimea minima de pozare pentru LES 20 kV proiectate va fi de 0,80 m profil tip M, si 1,20 m profilul de subtraversare cai de acces.

Realizare RED 0,4 kV la viitorul consumator din cadrul obiectivului studiat, in LES 0,4 kV, retea buclata cu functionare radiala, racordata din TDRI 0.4 kV aferent PT proiectat, cu executarea urmatoarelor lucrari:

- montare cutii de distributie 0.4kV, din poliestern armate cu fibra de sticla, cu doua compartimente (de distributie si de masura), echipate cu circuite tip NH2 – 400 A de sosire – plecare pe separatoare verticale cu sigurante fuzibile (actionate pol cu pol), circuite tip NH00 – 160 A de plecare spre consumatori pe separatoare verticale cu sigurante fuzibile (actionate pol cu pol), bara de cupru stanata min 40 x10 mm, amplasate pe domeniul privat, la limita de propietate cu acces din domenul public din trotuarele proiectate din cadrul obiectivului (se vor obtine acordurile de amplasament de la proprietarii CF-urilor pe care sunt amplasate cutiile de distributie proiectate);

- montare LES 0,4 kV realizate cu cablu tip AC2XAbY de sectiune corespunzatoare, pozat in profile tipizate, amplasate pe domeniul public, in zona viitoarelor trotuare proiectate din cadrul obiectivului racordate in TDRI 0,4 kV aferent PT proiectat;
- RED 0,4 kV la viitorii consumatori va consta din:
    - LES 0,4 kV de tip AC2XAbY de sectiune corespunzatoare, cu o lungime totala de cca. 1700 m;
    - cutii de distributie tip E3+4a+4T: 4 buc;
    - cutii de distibutie tip E2+4a+4T: 4 buc
  - la cutia de distributie aferent RED 0,4 kV proiectate se va monta priza de pamant realizata cu electrozi verticali din teava Ol-Zn D=2 ½ si electrozi orizontali din platbanda Ol-Zn 40x4 mmp, cu Rp < 4 ohm.

Pentru realizare RED 0,4 kV proiectata la viitorii consumatori se vor avea in vedere si se vor respecta urmatoarele:
- LES 0,4 kV proiectate se vor racorda in TDRI-urile j.t. aferente PT -uri proiectate ;
- LES 0,4 kV proiectate se vor realiza cu cablu de tip AC2XAbY de sectiune corespunzatoare pozat in profile tipizate, amplasat pe terenul utilizatorului, in zona spatiilor verzi si a viitoarelor trotuare din cadrul obiectivului ;
- In zona trotuarelor si a spatiilor verzi, LES 0,4 kV proiectate se vor poza pe pat de nisip de 20 cm (10 cm deasupra si 10 cm dedesubt), iar prezenta acestora, in cazul unor sapaturi ulterioare in zona, se va semnaliza cu folie avertizoare din PVC pe toata lungimea traseului ;
- La subtraversarea cailor de comunicatii si in zonele cu solicitari mecanice, LES 0,4 kV proiectate se vor proteja prin tuburi din PVC Dmin.= 125 mm inglobate intr-un strat de beton B100 de 20 cm (10 cm deasupra si 10 cm dedesubt), iar prezenta acestora, in cazul unor sapaturi ulterioare in zona, se va semnaliza cu folie avertizoare din PVC pe toata lungimea traseului ;
- Adancimea minima de pozare pentru LES 0,4 kV proiectate va fi de 0,80 m ;
- La cutiile de distributie aferente RED 0,4 kV proiectata se vor monta prize de pamant realizate cu electrozi verticali din teava OL-Zn D = 2 1/2" si electrozi orizontali din platbanda Ol-Zn 40x4 mmp cu Rp < 4 ohm ;

C. Lucrari ce se vor executa pe fonduri beneficiar (in aval de punctul de delimitare):

- Nu fac obiectul prezentei documentatii – se realizeaza conform avizului tehnic de racordare:

- <u>Realizare RED 0,4 kV la TEG consumatori</u>, amplasat pe domeniul beneficiarului, cu executarea urmatoarelor lucrari:
    - prin montare LES j.t. de sectiune corespunzatoare, pozat in profile tipizate, amplasat in totalitate pe terenul utilizatorului, din CD proiectat pana la TEG consumator.
    - relizare instalatii electrice interioare ;
    - priza de pamant realizata cu electrozi verticali din teava Ol-Zn 2 ½ '' si electrozi orizontali din platbanda Ol-Zn 40x4 mmp cu Rp < 4 Ω pentru TEG consumator.

In zona trotuarelor si a spatiilor verzi, LES 0,4 kV proiectate se vor poza pe pat de nisip de 20 cm (10 cm deasupra si 10 cm dedesubt), iar prezenta acestora, in cazul unor sapaturi ulterioare in zona, se va semnaliza cu folie avertizoare din PVC, in doua straturi, pe toata lungimea traseului.
La subtraversarea cailor de comunicatii si in zonele cu solicitari mecanice, LES 0,4 kV proiectate se vor proteja prin tuburi din PVC Dmin = 125 mm inglobate intr-un strat de beton B100 de 20 cm (10 cm deasupra si 10 cm dedesubt), iar prezenta acestora, in cazul unor sapaturi ulterioare in zona, se va semnaliza cu placi din PVC si folie

avertizoare din PVC pe toata lungimea traseului.
Cablurile vor fi etichetate cu eticheta din material plastic inscriptionat cu materiale ne distructibile, se vor inscriptiona tensiunea nominala, destinatia cablului, anul instalarii. Etichetele se vor monta pe cabluri, la fiecare capat, la incrucisarii cu alte cabluri, la schimbarii de directie si pe restul traseului din 20 in 20 m. Toate mansoanele de legatura vor fi prevazute de asemenea cu etichete de identificare (daca este cazul).
Adancimea minima de pozare pentru LES 0,4 kV proiectate va fi de 0,80 m profil tip M, si 1,20 m profilul de subtraversare cai de acces.

GAZE NATURALE
Pentru imobilul propus nu exista posibilitati de racordare la sistemul de distributie gaze naturale existent conform aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 53491/ 320039518/ 05.07.2024.

TELEFONIE
În zonă, Telekom România nu are amplasate instalații/ echipamente de telecomunicații.

SALUBRITATE
Se va asigura prin contract individual cu persoanele fizice/ juridice cu operatorul de salubritate din zonă.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI

Se propune lotizarea terenurilor existente, împrejmuindu- se acolo unde este cazul.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMURI

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate de construcții sau rezervate altor funcțiuni, să se asigure spații plantate, conform cap. 2.1. pct. **Organizarea sistemelor de spații verzi.**

Pentru rezolvarea împrejmuirilor se va respecta art. 35 – Împrejmuiri din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare, republicat.

Prin detaliere, se vor urmări următoarele reguli:

Se propun spații verzi **private/fiecare lot min. 50% (9328mp) si spatii verzi publice 8,33% (2140mp)**, sub formă de plantații de arbori și arbuști decorativi, spații verzi cu vegetație perenă pe taluzuri, rolul acestora fiind funcțional și estetic. Se va face tot posibilul ca vegetația sălbatică existentă pe amplasament să supraviețuiască pe spațiile neocupate de construcții și amenajări. Între spațiile funcționale în zona construcțiilor se pot realiza împrejmuiri din gard viu din arbuști fasonați, nu mai înalte de 1,20 m. Se pot realiza parapete decorative din piatră, lemn și argilă arsă, nu mai înalte de 0,9 m. Se vor realiza parapete și ziduri de sprijin din piatră a căror geometrie și înălțime se vor stabili prin proiecte de specialitate.
Întregul ansamblu va fi un spațiu reglementat în vederea creării de condiții optime pentru funcționarea incintei, spațiu urban destinat promovării și susținerii fenomenului artistic și muzeistic al zonei. În acest cadru,

spațiile verzi vor sublinia compoziția urbanistică și arhitecturală, vor avea rol estetic, dar și funcțional, rol decorativ, dar și rol absorbant pentru praf, pulberi, fum și emanații de eșapare, zgomote provenite de la drumurile publice, rol de fixare a solului, perdele de protecție în calea curenților de aer.

2.8. REGULI PRESCRISE REFERITOARE LA CONFORMARE

Ca și prescripții de reglementare, trebuie să se respecte (după caz) o serie de reguli , după cum urmează*:*

- *Amplasarea pe parcelă* va respecta edificabilul maxim indicat în planșa de reglementări urbanistice, acesta având un caracter restrictiv.

- *Regimul de aliniere*

- **retragerea față de aliniamentul existent, mentinut din SUD- VEST** va fi de **min. 21,50m** din axul **străzii Vulcanului.**
- **retragerea de la aliniament față de stradă de incintă longitudinală- prfil B-B** va fi de **min. 5,00m față de aliniamentul propus și 10,00m din axul străzii propuse.**
- **retragerea de la aliniament față de strada de incintă propusă transversal, median** va fi de **min. 3,00m față de aliniamentul propus și de 8 ,00m față de axul străzii propusă cu profil CC.**
- **retragerea de la aliniament față de profil CC- latura NORD- ESTICĂ** va fi de **min. 21,50m față de aliniamentul propus și de 26,50m față de axul străzii, cu profil preluat din PUZ "Construire locuințe și funcțiuni complementare„ în curs de avizare / aprobare, beneficiar: SC IFA CONS SRL.**

- *Gradul de ocupare* al terenului va reflecta specificul local al țesutului urban, indicatorii urbanistici având un caracter maximal (**POT max= 25%, CUT= max 0,5 pentru zona L, M**

POT max= 0%, CUT= max 0 pentru spati verzi - V).

Din punct de vedere al *compoziției spațiale, volumele* vor fi curate și ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara urbană a sitului.

Amplasarea clădirilor pe lot: distanța liberă minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte.

Se va menține o bună relaționare cu peisajul.

Din punct de vedere al *compoziției fațadei*: raportul plin-gol va fi favorabil plinului, suprafețele vitrate fiind reduse, reflectând contextul.

Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate și se vor subordona volumelor permițând astfel un echilibru copozițional definitoriu limbajului arhitectural.

Din punct de vedere al *finisajelor*, materialele, texturile și cromatica vor reflecta contextul construit existent (ex.: tencuială pentru pereții de anvelopantă, lemn aparent, țigla ceramică pentru învelitoare, reflectând peisajul acoperișelor).

Eforturile de *sistematizare verticală* vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.

Mobilarea urbanistică, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare: S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E..

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DELIMITĂRI

Suprafața reglementată prin P.U.Z. este de **25700 mp.**

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentaţii au următoarele vecinătăţi conform Plan Amplasament şi Delimitare a Imobilului, anexat:

NORD – teren proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice- nr. cad. 102222, nr. Cad.102225, 102223.

VEST – teren proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice- nr. cad. 101541;

SUD –strada Vulcanului, nr. Cad. 107716;

EST – teren proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice- A109/1/56

Se poate considera că din punct de vedere al conformării formelor de relief, terenul este relativ plat.
Din punct de vedere al reţelei hidrografice, terenul nu este străbătut de ape.

Amplasamentul studiat, ca ansamblu, are acces direct la str. Vulcanului, acesta fiind situat la sudul terenului și având reglementare conf. PUZ situat la estul amplasamentului, PUZ cu beneficiar: Zgârcibaba Mihail- în curs de avizare / apobare, cu o ampriză de 15,00m alcătuită din 1x2,00m spațiu verde, 1x 1,50m șanț de pământ pe partea opusă amplasamentului PUZ și 6,00m carosabil și rigolă 1x 1,50m , 1x1,50m pistă biciclete, 1x1,00m spațiu verde, 1x1,50m trotuar- profil AA.

Prin PUZ cu beneficiar: Zgârcibaba Mihail- în curs de avizare / apobare , situat la estul amplasamentului, se reglementează profilul transversal CC al străzii Vulcanului din care se face accesul pe amplasamentul studiat, străbătând terenul transversal aproximativ la jumătatea lui. Drumul are o ampriză de 10,00m astfel: 2x1,00m trotuare de o parte și de alta a carosabilului, 2x 0,50m spații verzi, 2x3,50m carosabil.

3.2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

L- LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LOT 2-15, 18-31), cu **regim de înălțime max. S+P+1E(M)**

M- MIXTĂ- LOCUINȚE INDIVIDUALE - SERVICII (LOT 1,16,17, 32), cu **regim de înălțime max. S+P+1E(M)**

V- SPAȚII VERZI PUBLICE (LOT V1-V4)

4.5. **BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUS**				
ZONE FUNCTIONALE	**EXISTENT**		**PROPUS**	
	HA	**%**	**HA**	**%**
Teren agricol (arabil) în extravilan	**2,5700**	**100**	**0**	**0**
Circulații publice existente pe amplasament	**0**	**0**	**0**	**0**
TEREN CE SE INTENȚIONEAZĂ A TRECE ÎN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR	0	0	**0,0280**	**1,08**
Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare- LOT 2-15, 18-31	0	0	**1,4834**	**57,72**
Construcții	0	0	0,3709	25
Spații verzi minime pe proprietate privată	0	0	0,7417	50
Circulații pe loturi proprietate privată, parcaje, PG	0	0	0,3708	25
Zonă mixtă- locuințe individuale- servicii - LOT 1,16,17,32	0	0	**0,3823**	**14,88**
Construcții	0	0	0,0956	25
Spații verzi minime	0	0	0,1911	50
Circulații pe loturi proprietate privată, parcaje, PG	0	0	0,0956	25
Zonă spatii verzi publice- LOT Vn(n=1-4)	0	0	**0,2140**	**8.33**
Construcții	0	0	0	0
Spații verzi minime	0	0	0,1926	90
Circulații pietonale	0	0	0,0214	10
Circulații private propuse pe amplasament	0	0	**0.4623**	**17.99**
TOTAL	2,5700	100	**2,5700**	**100**

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. propus = 25%- pentru ZONĂ L,M, 0% pentru spatii verzi
C.U.T. propus = 0,5- pentru ZONĂ L,M, 0 pentru spatii verzi

- regim de înălțime S + P + 1E (M) pentru zona mixtă si neconstruibil pentru spatii verzi
- înălțime maximă la cornișă H = 7m pentru zona L, M si 0m pentru V- spatii verzi
- înălțimea maximă la coamă H = 10m pentru L, M si 0m pentru spatii verzi

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE. RESTRICȚII

Nu se vor autoriza alte funcțiuni și alte lucrări de construcții decât cele prevăzute în prezentul regulament.

Construcțiile care se vor realiza după alte reguli decât cele menționate mai sus vor trebui însoțite de documentații de urbanism ce vor urma filiera de avizare și aprobare ca prezenta.

Se instituie interdicții permanente pentru construcții, instalații și amenajări:

- care pot aduce prejudicii unităților învecinate, sau care degradează cadrul natural;

- în jurul cărora nu pot fi asigurate măsurile de protecție conform normelor sanitare și a celor specifice în vigoare;

Amenajările, construcțiile și instalațiile aferente se vor realiza numai în baza unor proiecte de specialitate întocmite cu respectarea legislației specifice în vigoare și a documentelor cu caracter normativ și directiv care se vor aviza potrivit legii.



Întocmit,
Arh. Carmen Lavinia Zulufescu

Șef de proiect,
Arh. Carmen Zulufescu