

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: P.U.Z. - Zona de locuințe Zadareni, Bodrogul Nou

Amplasament: Sat Bodrogul Nou , Comuna Zadareni, Jud. ARAD

Beneficiar: Mihali Cristian

Proiectant: B.I. ARH. DARIDA IOAN

Proiect nr. : 14 /2008

Faza: P.U.Z.

Conținut volum: Vol. II, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

**- Urbanism și amenajarea teritoriului: Dipl. Arh. Ioan DARIDA
RUR C, D, E.**

- Rezistența: Dipl. ing. Dorin STANCA

- Instalații: Dipl. ing. Victor Rasadea

- Studiu Geo S.C. Atelier A S.R.L

- Topo: P.F.A. Gheorghe Sorin

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE – P.U.Z. - Zona de locuințe -

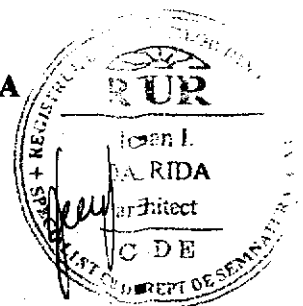
Zadareni, Bodrogul Nou

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

10.12.2008

Întocmit:

Arh. Ioan DARIDA



BORDEROU – VOLUMUL II

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPĂT
2. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
3. BORDEROUL VOL II
4. REGULAMENT AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
2. BAZA LEGALA
3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
 - 4.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 4.2 Valorificarea cadrului natural
 - 4.3 Prevederi ale P.U.G.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 7.1 Organizarea circulatiei
 - 7.2 Modernizarea circulatiei
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
 - 8.1 Alimentarea cu apă și canalizare
 - 8.2 Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale
 - 8.3. Rețele electrice și de telecomunicații
 - 8.4. Rețele termice, alimentare cu gaze naturale
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- Locuirea (L)*
Instalatii si servicii (IS)
Unitati de productie si depozitare (ID)
Cai de comunicatie (C)
Spatii plantate agrement sport (SP)
Destinatii speciale (DS)
Gospodarire comunală (GC)
Echipare edilitare (TE)

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Întocmit:

Arh. Ioan DARIDA



REGULAMENT URBANISM

I DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Conform prevederilor din Ghid – metodologie, elaborarea și conținutul cadru al P.U.Z. , GM 010 – 2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților
- reducerea/desființare disfuncționalităților,
- încadrarea în prevederile HG 1076/2004

2. Baza legala a elaborarii

PUZ este elaborat pe ridicarea topo actualizată (anexă la C.U. NR. 91 / 12.11.08), conține studii geotehnice și avizele furnizorilor de utilități.

Respectă în totalitate cadrul conținut, respectiv:

Memoriul de prezentare

- cap.1 – Introducere
- cap.2 – Stadiul actual al dezvoltării
- cap.3 – Propuneri de dezvoltare urbanistică

-cap.4 – Concluzii, precum și toate piesele desenate, necesare – situația existentă, reglementări urbanistice -, zonificare, echipare edilitară, proprietatea asupra terenurilor, permițând demararea procedurii de transparență decizională conform legii și ulterior după trecerea termenelor legale, avizarea prin HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL ZADARENI .

Soluțiile de detaliu se stabilesc odată cu autorizația de construcție, bilanțul teritorial este prezentat la cap. 3.5, incluzând POT max. 40%, CUT max. 1,2, cote drum, rigole, trotuare precum și regimul de înălțime, distanțele față de domeniul public și privat a locuințelor unifamiliale propuse, conf HG 525/96.

3. Domeniul de aplicare

Conform Prevederilor legislatiei in vigoare si in special in HG 525/96 si legea 350/2001 republicata prezenta documentatie – si regulamentul aferent stabilesc contextul general dar si local in care se poate demara si finaliza investitia din tema de proiectare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Aspecte compoziționale și privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei studiate

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatiimediuului si protejarea patrimoniului natural si construit.

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezulta ca aceste elemente pot constitui o premisa reala pentru abordarea unor propuneri în întreaga zona studiata, incluzand prin aceasta:

- extinderea intravilanului, constructibil
- crearea de loturi medii pentru locuinte unifamiliale, functiuni complementare
- relația corectă cu loturile din imediata vecinătate .

4.2. Valorificarea cadrului natural

Prin poziție, relație cu cartierul, cadrul natural are un potențial mediu, dar real și atractiv numai pentru locuitorii cartierului.

Condițiile geologice și de fundare sunt prezentate în studiul de specialitate, zona seismică "D", $k_s=0,16$, $T_c=1,00$.

Clădirile se proiectează conform încadrării climatice a Aradului, vânturile dominante sunt N-V.

4.3. Prevederi ale P.U.G.

Acesta conține prevederi pentru zonă, ce la data întocmirii PUZ era intravilan; cele 2 trupuri izolate de la S de zonă – foste unități agricole – nu fac parte din zonă, iar DJ nu era propus pentru dezvoltare (pasaje CF etc. Nerealizate!).

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Construcțiile pot fi:

- continue (cuplate), cu condiția ca frontul de stradă să nu depășească 100 m lungime;
- discontinue, cu condiția ca în toate punctele fiecărei fațade, distanța clădirilor să fie cel puțin egală cu:
 - înălțimea fațadei celei mai înalte, respectând un minim de 4,0 m, dacă fațada mai puțin înaltă are goluri principale.
 - înălțimea fațadei mai joase, respectând un minim de 3,0 m, dacă fațada mai joasă nu are goluri principale, iar fațada mai înaltă are goluri.

a. Profilul funcțional admis:

- construcții de locuințe,
- parcelări de terenuri cu destinație locuințe, lucrări edilitare, sport, agrement
- construcții pentru staționări auto, drumuri, prestări servicii specifice amplasamentului,
- lucrări edilitare

b. Profilul funcțional admis cu condiționări:

- instalații de mică amploare, cu condiția ca studiul de mediu să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;

Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului

- construcțiile pentru echiparea cu instalații tehnologice sau producție;
- construcții, parcelări, altele decât cele prevăzute la art. 1.;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție a stației de epurare, eventuale foraje pentru apă.

Protecția față de poluare și alte riscuri

- pentru construirea clădirilor și a instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- la aliniamentul construcțiilor existente, în situația în care nu este indicat un alt aliniament la A.C., cu respectarea codului civil

- în retragere față de alinamentul construcțiilor existente, după caz, în funcție de avize;
- la aliniamentul indicat în documentul grafic.

Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții este conform profilului, minim la fila clădirilor existente sau propuse în imediata vecinătate

Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră față de limitele de proprietate, unde este prevăzută implantarea construcțiilor la 3,0 m, de regulă.

NOTĂ: Extinderile, supraetajările, acoperirile cu șarpanta ale unor construcții existente, ce nu respectă retragerile definite la art. 5, pot fi autorizate numai cu următoarele condiții:

- să nu prejudicieze aspectul arhitectural și urbanistic al zonei înconjurătoare
- să nu depășească retragerile de aliniament stabilite prin PUZ, până la limita PUG modificată (extinsă).

Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 8,00 m la cornișă, 10,50 m la coamă; se admit depășiri în cazuri impuse funcțional, sau cu elemente-simbol .
Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis este de 40%,
Coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T.=1,20.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Organizarea circulației

Circulații, accese, staționări, parcaje.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde, trama stradală propusă se va definitiva anterior deciziei.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă, se va asigura zona de protecție și accesibilitatea pe ambele laturi.

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare construcțiilor, trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice (incinte, lot etc).

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G.252/1999 și a normativelor în vigoare, inclusiv noul COD RUTIER.

7.2 Modernizarea circulației

Circulația rutieră

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor, carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi amenajate, perdele de protecție .

În funcție de zonă și destinație se va stabili cota CTS, lucrările în toate cazurile vor cuprinde în cazul construcțiilor:

- îndepărtarea stratului vegetal și înlocuirea cu pământ stabilizat
- umpluturi în zonele destinate locuințelor și dotărilor

Trama stradală propusă se mulează pe cea existentă, rectangulară în 2,71 Ha, fiind o preluare și continuare a acesteia.

Se propun 2 categorii de străzi, toate de categ. III și notate S1, S2 ... (pentru identificarea ușoară):

3.4.1.1. Orientate / extindere E-V:

Strada S1, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată pe latura V (din DC 99B, la 104m de C.F.), L=124m.

Strada S2, asfaltată, iluminată, cu 2 sensuri, pleacă-revine din DC 99B la 305 m de CF ; L=120 m .

3.4.1.2. Orientate N-S, perpendicular pe CF, paralel cu DC 99 B :

Strada S3, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată între S1 și S2 la 50m de DC 99B, L=190m.

Strada S4, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată între S1 și S2 la 110m de DC 99B, L=190m.

Toate străzile au 6m, trotuar + zona verde; front loturi 0,00m; retrageri clădiri max.10,00m, în funcție de context.

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu

- beton asfaltic 3cm
- binder criblură 4cm
- piatră spartă 25 cm
- balast 15cm.

Trotuare, platforme, parcaje.

Toate străzile sunt flancate de trotuare de 1-1,5m, realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

La accesul la carosabile sau trecerile de pietoni ele vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001.

Transportul în comun

La aprox. 0,1 km N este linie de cale ferată. Pe Dj 672 este transport cu autobuze, în funcție de necesitate se poate înființa o stație și în capatul S al zonei .

Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate toate străzile sunt flancate de trotuare, nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poate derula fără probleme pe căile rutiere propuse.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Echiparea cu rețele tehnico-edilitare

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul organului ce eliberează A.C. pt zonă.

Nivelul și caracteristicile acestora sunt tratate în sinteză, cerințele sunt:

8.1. Alimentarea cu apă și canalizare

Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor care, prin specificul lor, o pretind. Se va asigura apă de incendiu —stradal și interior; hidranții exteriori vor fi supraterani.

Rezerva de apă P.S.I. și pompele vor avea alimentare, conform normelor.

8.2. Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

Ape uzate – Bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonă este obligatorie la rețeaua orașenească sau la o stație de epurare proprie omologată conform normelor UE

Se vor respecta normativele pentru protecția mediului; în funcție de context, conform aviz, se va sigura pomparea (sau golirea la viituri).

Ape pluviale – Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel, încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale către un emisar natural sau colectarea și pomparea la rețeaua publică.

8.3. Rețele electrice și de telecomunicații

Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran sau suprateran la rețelele stradale;
- Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel, încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare, se va asigura iluminatul stradal necesar .

Telefonie

- Instalațiile trebuie să permită racordul la rețelele de telefonie;
- Instalațiile de telefonie și punctele de racord vor fi concepute în așa fel, încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

8.4. Rețele termice, alimentare cu gaze naturale

Termoficare

- Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran, pe distanțe mici.
- Centralele vor fi concepute în așa fel, încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibil vor fi rezolvate cu respectarea normelor P.S.I.. Se recomandă centrale proprii pentru fiecare utilizator, în cota de asigurare în caz de precipitații abundente, conform Studiu Geo.
 - Se optează pe centrale proprii pe gaz la fiecare imobil, ce asigură încălzirea, A.C.M., gătul.

Alimentarea cu gaze naturale

- Rețelele de alimentare cu gaze naturale și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel, încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor. SRMG se va amplasa și dimensiona conform distanțelor precizate de normative.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Condiții de ocupare a terenurilor

Caracteristicile terenurilor

Terenurile sunt construibile dacă prezintă caracteristici ca:

- suprafața minimă – locuințe 250 mp
- lățimea minimă – locuințe 10,00 m

Pentru a fi construit un teren, trebuie să fie accesibil dintr-un drum, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă

Distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale, este egală cu jumătate din înălțimea construcției, cu excepția loturilor pentru locuințe individuale, în funcție de orientare.

Distanța minimă de la construcție până la limita separatoare posterioară este egală cu jumătate din înălțimea construcției, cu excepția loturilor pentru locuințe individuale.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.

Fronturile stradale vor fi menținute în ordin discontinuu, sau continue, în funcție de context, cu tipologie volumetrică.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban

Spații publice și spații plantate

- Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicată;

- Arborii existenți vor fi păstrați la maxim. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel, încât să respecte plantațiile existente.

- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat, cu spații verzi și de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde, cel puțin 40% din suprafața totală a terenului;

- Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți, de caracterul zonei înconjurătoare, îndeosebi.

Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor, trebuie tratate la același nivel calitativ, ca și cele principale, și în armonie cu acestea;

- Sunt interzise imitațiile stilistice;

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie;

- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate, aparent, în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi;

- Împrejuririle vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției;

- Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează;

- Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Conform celor precizate anterior, zona studiată are 5,62 ha iar incinta cu propuneri 2,71 ha. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare (ce pe o latura este comuna), este practic un „cupaj” din terenul agricol ce constituie în totalitate zona și cuprinde:

- o zonă = incinta cu propuneri, 2,71 Ha , delimitată :

- N – comuna ;

- E – agricol ;

- V – agricol ;

- S – agricol .

Incinta de 2,71Ha cuprinde 1 zonă în totalitate cu locuințe unifamiliale, zona studiata are 5,62 Ha.

Principalele funcțiuni ale zonei sunt:

Z1, de 2,71 ha, delimitată:

- N – agricol + CF ;
- E – agricol ;
- V – DC 99 B + case ;
- S – DE + agricol.

Are exclusiv funcția de locuire iar pe ea se propun paturi cu loturi, respectiv mergând de la V spre E, lot mediu 500 mp :

Pateul 1-la N de S1	5 Lot locuințe	
Pateul 2- intre DC99 B si S3	19 Lot locuințe	1 Spatiu verde L16
Pateul 3- intre S3 si S4	18 Lot locuințe	2 Spatiu verde L35 si L45
Total: deci 42 loturi pentru Locuințe + 3 Spatiu verde + 1 strada S 1,2,3,4.		

Pentru fiecare lot se propune o clădire S+P+1 sau D+P+M, H cornișă max 8, coamă max 10,50m, având POT max 40%, CUT = 1,2. În fiecare lot se asigură acces acces carosabil către parcare – garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00 m. Clădirile se propun pe latura opusa intrarii în incinta, la minimul recomandat 2 m de limita de proprietate, și retrase cu maxim 10,00 m de la stradă. Se asigură locuri de parcare în incintă sau garaje la demisol/subsol; soluția finală se va stabili la PAC atat pentru loturile medii + cele unificate.

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată ; în fiecare lot se vor asigura minim 45% spații verzi amenajate; NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, etc. pentru comercializare și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă (reparații auto, alimentație publică, etc.

Se pot autoriza activități de birou (cabinet medical, farmacie, birou avocat, notar, grădinițe 1 grupă, etc.).

Împrejurimile vor fi transparente la stradă, semiopace sau opace către vecini, pe exterior va avea minim 2,10 m, în incintă se poate construi opțional un loc de servit masa acoperit dar neînchis și o anexă pentru utilaje de grădinarit maxim 20 mp.

La loturile neregulare unicat se admit soluții de mobilare unicat, ca siluetă și retragere, minim edificabil din maxim 60% , teren valorificabil 21664 mp.

Pe ansamblul zonei 2,71 Ha se propun următorii indici maximali:

	E	P
POT	0%	40%
CUT	0,00	1,2

În funcție de natura și tipul investiției, investitorul și beneficiarul vor acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Prin caracterul său, zona nu cuprinde activități cu risc în acest domeniu.

La toate clădirile se asigură accesul mașinilor de intervenție pe 2 laturi. Pe toate străzile se prevăd hidranți supraterani conform I9/99; după caz se asigură și hidranți interiori resectiv rezerva de incendiu, toate clădirile vor respecta prevederile P118/90 privind P.S.I.

**BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
ZONA STUDIATĂ- 5,62 Ha**

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	ZONA LOCUINȚE	0,21	3,74	1,29	22,96
2	TEREN AGRICOL INTRAVILAN	2,71	48,22	1,01	17,97
3	DOTĂRI,FUNȚIUNI COMPLEMENTARE	0	0	0	0
4	TEHNICO - EDILITARE	0	0	0	0
5	CIRCULAȚII, CAROSABILE	0,18	3,20	0,59	10,5
6	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	0	0	0,08	1,42
7	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0,06	1,07	0,06	1,07
8	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0	0,04	0,71
9	SPAȚII VERZI ALINIAMENT	0	0	0,09	1,60
10	ZONA C.F.	0,09	1,60	0,09	1,60
11	TEREN EXTRAVILAN AGRICOL	2,37	42,17	2,37	42,17
	TOTAL GENERAL	5,62	100%	5,62	100%

	E	P
POT	0	22,96%
CUT	0	0,60

**BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
INCINTĂ PROPUNERI – 27100 mp**

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ZONA LOCUINȚE	0	0	10840	40
2	TEREN AGRICOL INTRAVILAN	27100	100	10188	37,59
3	DOTĂRI,FUNȚIUNI COMPLEMENTARE	0	0	0	0
4	TEHNICO - EDILITARE	0	0	0	0
5	CIRCULAȚII, CAROSABILE	0	0	3996	14,74
6	PLATFORME, TROTUARE, PARCAJE*	0	0	770	2,84
7	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0	0	0	0
8	SPAȚII VERZI AMENAJATE**	0	0	416	1,55
9	SPAȚII VERZI ALINIAMENT	0	0	890	3,28
10	CANALE DESECARE	0	0	0	0
11	TEREN EXTRAVILAN AGRICOL	0	0	0	0
	TOTAL GENERAL	27100	100%	27100	100%

	E	P
POT	0,00%	40%
CUT	0,00	1,2

* Toate parcajele sunt în incinte (3x5m fiecare)

** 42 LOT* 1AP* 2.5PERS* 2MP = 210 MP NCESAR, REAL : 416 MP zonă verde amenajata !

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Locuirea (L)

<i>Subzone - locuinte individuale S+P+1 sau D+P+M</i>	<i>Li</i>
<i>- locuinte semicolective - P+1M, D+P+2M.</i>	<i>Lc</i>

Institutii si servicii (IS)

Subzone:

- constructii administrative, bancare	ISb
- constructii comerciale	ISc
- constructii de cult	IScu
- constructii de invatamant	ISi
- constructii de cultura	IScl
- constructii de sanatate	ISs
- constructii asistenta sociala	ISas
- alte categorii de institutii publice sau servicii	ISp

Unitati de productie si depozitare (ID)

Subzone:

-industrie nepoluanta	IDn
-depozitare	IDd
-servicii, prestar etc.	IDs

Cai de comunicatie (C)

Subzone

- cai de comunicatie rutiere DN, DJ	Crn
- cai de comunicatie drum cat. II, III	Crd
- cai de comunicatie feroviare	Cf
- transport public-autobuse	Cta
- transport public-tramvaie	Ctt
- ciclisti	Cc

Spatii plantate, agrement, sport

Subzone

- sport	SPr
- parcuri	SPp
- perdele de protectie	SPpp
-agrement	SPa

Destinatie speciala (DS)

Gospodarire comunala (GC)

Echipare editare (TE)

Tipuri : apa, canal menajer, canal pluvial ,electric , gaze, telefonie

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Funcțiunea principală în zona (Z1) este locuința unifamilială, funcțiune care s-a asociat unele funcțiuni impuse de specificul zonei de locuit precum și unele funcțiuni deficitare în cartierele limitrofe (școala terenuri și sala de sport), datorită lipsei de spațiu în zona studiată respectiv existența acestora la N în comună.

Funcțiunea zonei fiind locuința, ne vom referi în continuare la caracteristicile principale pentru această funcțiune, respectiv funcțiilor complementare aferente ei, caracteristicile principale corespunzătoare funcțiilor de interes orășenesc sau specifice arterei de penetrație în oraș precum și celor de cartier, vor fi schematic amintite în cadrul fiecărui sector, urmând ca acestea să fie detaliate în documentațiile de autorizatie de construire.

Funcțiuni principale și se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin regulament, care stabilește:

- suprafața standard pentru locuințe prin procentul minim din aria utilă a clădirilor care este destinată locuințelor : 50% ;
- procentul maxim din aria utilă a clădirilor care este destinată funcțiilor complementare: 50%

De la data aprobării regulamentului, aceste procente trebuie respectate în toate etapele realizării clădirilor noi, în sensul nedepășirii procentului maxim admis funcțiilor complementare.

Calculul Ad, Ac, Au se face conform normative cu respectarea legilor în vigoare. În calculul ariei de locuire intra numai camerele de locuit, adică acele încăperi (separate) care au simultan următoarele caracteristici:

- lumina directă
- suprafața pardoselii minimum 9,00 mp
- înălțime liberă de minimum 2,5 m pe minimum 2/3 din suprafața pardoselii;
- nivelul pardoselii în întregime deasupra nivelului terenului.

BILANT TERITORIAL ZONA

Date de recunoaștere :

Suprafața totală 2,71 HA din care:
2,71 HA subzona Z1

Delimitare :

- N – comună + C.F. ;
- E – agricol A 525 ;
- V – DC 99B;
- S – agricol.

Zona cuprinde o subzona în totalitate cu locuințe unifamiliale, Z1.

**BILANȚ TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
INCINTĂ PROPUNERI – 27100 mp**

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ZONA LOCUINȚE	0	0	10840	40
2	TEREN AGRICOL INTRAVILAN	27100	100	10188	37,59
3	DOTĂRI,FUNȚIUNI COMPLEMENTARE	0	0	0	0
4	TEHNICO - EDILITARE	0	0	0	0
5	CIRCULAȚII, CAROSABILE	0	0	3996	14,74
6	PLATFORME, TROTUARE, PARCAJE*	0	0	770	2,84
7	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0	0	0	0
8	SPAȚII VERZI AMENAJATE**	0	0	416	1,55
9	SPAȚII VERZI ALINIAMENT	0	0	890	3,28
10	CANALE DESECARE	0	0	0	0
11	TEREN EXTRAVILAN AGRICOL	0	0	0	0
	TOTAL GENERAL	27100	100%	27100	100%

	E	P
POT	0,00%	40%
CUT	0,00	1,2

* Toate parcajele sunt în incinte (3x5m fiecare)

** 42 LOT* 1AP* 2.5PERS* 2MP = 210 MP NCESAR, REAL : 416 MP zonă verde amenajata !

Statutul juridic al terenurilor

- domeniul public al primariei
- terenurile aferente circulației auto , alei , trotuare, parcaje, spatii verzi stradale
- domeniul privat
- terenurile destinate edificării

Propuneri

- profil dominant locuire si servicii , depozitare cu functiunile anexe
- rezolvari arhitecturale unitare, moderne , ce sa creeze ansambluri de cladiri reprezentative;

Restrictii

- respectarea functiunilor propuse
- interzicerea amplasarii in (sau in vecinatate) a unor functiuni incompatibile
- respectarea zonei de protectie aferenta lea si dupa caz a altor restrictii.

SUBZONA Z1

Date de recunoastere :

Suprafata totala 2,71 HA din care:

Propuneri 2,71HA subzona Z1

Delimitare :

- N – comuna + C.F. ;
- E – agricol A 525 ;
- V – DC 99B;
- S – agricol.

Tipul de proprietate asupra terenului :

- domeniul privat, terenul pentru functiunea dominanta
- domeniul public al primariei – terenul pentru circulatii auto si pietonale , parcaje , spatii verzi.

Regimul de aliniere:

- Retras max 10 m .

Regimul de inaltime :

S+P+1 sau D+1+M ;inaltime cornisa maxim 8,00 m; coama 10,50 ;

Accese la parcela :

-de pe strada adiacena existenta, V , pietonal si carosabil (S1-S4).

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată spre S; în fiecare lot se vor asigura după caz și opțiunea proprietarului spații verzi amenajate; NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, destinată comercializării etc. și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă (reparații auto, alimentație publică, etc.

Se pot autoriza activități de birou (cabinet medical, farmacie, birou avocat, notar, grădinițe 1 grupă, etc.).

Împrejmuirile vor fi transparente la stradă, semiopace sau opace către vecini, pe exterior va avea minim 2,10 m, în incintă se poate construi opțional un loc de servit masa acoperit dar neînchis și o anexă pentru utilaje de grădinarit maxim 20 mp.

Materiale de constructii :

-structura de rezistență : la alegerea proiectantului ;in concordanță cu solicitările specifice sau funcțiuni + amplasament .

-finisajele conform opțiunii beneficiarului și proiectantului la calitatea necesară asigurării unei generalități distincte pentru fiecare clădire sau grup de clădiri

Recomandari:

- respectarea funcțiilor propuse
- interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile
- respectarea zonei de protecție aferentă C.F. și după caz a altor restricții.
- asigurarea cu toate utilitățile funcționale

Restricții:

- schimbarea funcțiunii propuse
- interzicerea amplasării de construcții provizorii
- amplasarea de unități sau activități ce pot polua aerul , apa , solul

Plantatii:

Aliniament 1-2 rânduri arbuști și arbori spre stradă

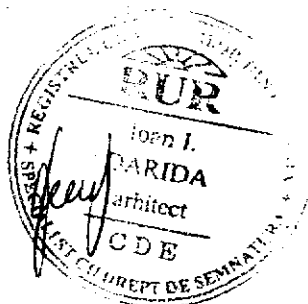
Incinta cu arbori ornamentali , pomi

Gard viu gazon

Alte aspecte : Se va respecta zona de protecție aferentă C.F. , traversarea DC99B.

Este obligatoriu asigurarea accesului la fiecare lot edificabil propus

Se va alinia-coordona cu tipologia și gama de finisaje a clădirilor existente la N – Comuna .



Întocmit,
Dipl. arh. Ioan DARIDA