



**PLAN URBANISTIC ZONAL 2/2009**

**ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII  
NORD - SFANTU GHEORGHE , JUDETUL COVASNA**

**BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE**



**PROIECTANT GENERAL : SC PRO-INVEST SRL – SF. GHEORGHE/COVASNA**  
**REACTUALIZAT SEPTEMBRIE 2010**

Denumire proiect / cod	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII NORD - SF.GHEORGHE</b>	<b>2/ 2009</b>
Beneficiar de investiție	<b>PRIMARIA MUNICIPIULUI - Sf.Gheorghe</b>	
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>	
Volum documentație	<b>Volum sinteza</b>	
Proiectant general	<b>S.C. PRO – INVEST S.R.L. – Sf. Gheorghe</b>	
Șef de proiect	<b>arh.Nemeth Csaba Iosif</b>	.....
Proiectant rețele apa- canal gaz metan	<b>s.ing. Vekony P.</b>	.....
Proiectant rețele electrice	<b>S.C. ELCO SRL</b>	.....
Data elaborării proiectului	<b>Mai 2009</b>	
<b>Modificări efectuate REACTUALIZARE</b>	<b>SEPTEMBRIE 2010</b>	

SEF DE PROIECT  
arh. Nemeth Csaba Iosif

SEF DE PROIECT  
 arh. Nemeth Csaba Iosif

Denumire proiect / cod	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII NORD - SF.GHEORGHE</b>	<b>2 / 2009</b>
Beneficiar de investiție	<b>PRIMARIA MUNICIPIULUI Sf.Gheorghe</b>	
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>	
Volum documentație	<b>SINTEZA</b>	
<b>BORDEROU PIESE SCRISE</b>		
<i>FOAIE DE CAPAT-LISTA DE SEMNATURI</i>		<i>pg.1</i>
<i>BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE</i>		<i>pg.2</i>
<i>MEMORIU GENERAL SI REGULAMENT DE URBANISM</i>		<i>pg.3</i>
<i>AVIZE SI ACORDURI OBTINUTE</i>		
<b>BORDEROU PIESE DESENATE</b>		
<i>PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU</i>		<i>A-01</i>
<i>PLAN ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE</i>		<i>A-02</i>
<i>PLAN DE SITUATIE – PROPRIETATEA TERENURILOR</i>		<i>A-03</i>
<i>PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI / ZONIFICARI U.T.R.</i>		<i>A-04</i>
<i>DETALIU INTERSECTII DN12 GIRATII</i>		<i>SV-01</i>
<i>PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI REțele EDILITARE AC/E/GM</i>		<i>A-05</i>
Data elaborării proiectului	<b>Mai 2009</b>	
<b>Modificări efectuate REACTUALIZARE</b>	<b>SEPTEMBRIE 2010</b>	



# PRO INVEST



PROIECTARI IN CONSTRUCTII – BUILDING DESIGN

d	<i>PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII NORD - SF.GHEORGHE</i>	<i>2 /2009</i>
Beneficiar de investiție	<i>PRIMARIA MUNICIPIULUI Sf.Gheorghe</i>	
Faza de proiectare	<i>P.U.Z.</i>	
Volum documentație	<i>SINTEZA</i>	
Data elaborării proiectului	<i>Aprilie 2009</i>	
Modificări efectuate <b>REACTUALIZARE</b>	<b><i>SEPTEMBRIE 2010</i></b>	

SF.GHEORGHE – 520089 – STR.N.IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA – ROMANIA  
tel. 0267 – 351399 , fax. 0267 – 351399 , e-mail : [proinv@planet.ro](mailto:proinv@planet.ro)  
C.F. : R – 6605290 ; Reg.C : J – 14 – 932 / 94 ; B.R.D. – Sf.Gheorghe / 251100996023145

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE .

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : PLAN URBANISIC ZONAL  
ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII  
NORD - SF. GHEORGHE

Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE  
Proiectant general : S.C. PRO - INVEST S.R.L. SF. GHEORGHE

**Proiectanti de specialitate gospodarirea apelor:**

- S.C. STRENGTH S.R.L. SF. GHEORGHE
- S.C. MINERAL & AQUA STUDPRODCOM

**SRL**

**(studiu hidrogeologic pentru zonele  
de protectie sanitara a puturilor)**

**Data elaborării :      OCTOMBRIE 2009**  
**REACTUALIZARE :      SEPTEMBRIE 2010**

## **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Obiectul lucrării “ Plan Urbanistic Zonal - ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII NORD “ din Municipiul Sf.Gheorghe, consta in analiza si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona nordica a Municipiului Sf. Gheorghe, denumita in continuare “zona NORD Sf. Gheorghe “.

Zona sistematizata in prezentul Plan Urbanistic , este in suprafata totala de 35,7 ha, din care 13,1 ha sunt cuprinse in intravilanul existent al localitatii . ***Prin prezentul PUZ se propune extinderea intravilanului constructibil existent al localitatii cu o suprafata de 22,6 ha reprezentat de teren proprietate particulara si partial domeniul privat al Primariei Municipiului Sf.Gheorghe , cu folosinta actuala de teren agricol.***

Planul urbanistic zonal stabileste aliniamentele constructiilor preconizate a se realiza in viitorul apropiat, intr-o solutie de ansamblu pentru intreaga zona, corelat cu prevederile Planului urbanistic general al localitatii.

Avind in vedere noua politica de dezvoltare urbana a Municipiului, prin intermediul adminis-tratiei locale, politica urbana in care consultarea populatiei joaca un rol important, s-a considerat necesar a se rezolva in cadrul Planului urbanistic zonal a urmatoarelor obiective principale :

- organizarea circulatiei carosabile
- stabilirea unor aliniamente constructibile
- stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii
- delimitarea proprietatilor terenurilor
- completarea infrastructurii tehnico - edilitare

## **1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICA**

La baza elaborarii studiului de sistematizare a stat ridicarea topografica intocmita de firma *Independent Nagy Istvan* din Sf.Gheorghe, avizat de catre O.J.C.G.C. Covasna . Suportul topografic a fost pus la dispozitia S.C. PRO - INVEST S.R.L.de catre beneficiar.

Totodata s-a luat in studiu si zona limitrofa zonei efectiv sistematizate .

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### **2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Din analiza prevederilor Planului urbanistic general, retinem urmatoarele concluzii si propuneri care au stat la baza elaborarii P.U.G. :

- evolutia istorica , economica si culturala a orasului ii confera acestuia o pozitie deosebita in cadrul retelei de localitati a judetului
- directia principala de dezvoltare ramine cea economica, acordindu-se o atentie deosebita cresterii numarului de locuri de munca in sfera sectorului tertiar
- populatia viitoare a orasului este estimata a fi de circa 75.000 - 85.000 locuitori

- pentru necesitati teritoriale privind dezvoltarea de unitati industriale noi, dotari comerciale majore sau dotari importante cu caracter social-agrement, vor fi luate in considerare terenurile disponibile din cadrul platformelor existente, precum si extinderea intravilanului existent in aceste zone

- in scopul realizarii locuintelor solicitate de populatie, se are in vedere reparcelarea suprafetelor existente, *cit si extinderea intravilanului existent*

- zona aferenta circulatiei rutiere necesita modernizarea retelei existente, precum si realizarea de noi trasee de circulatie rutiera care sa deserveasca zonele functionale care vor fi realizate

- echiparea tehnico - edilitara a orasului prevede modernizarea retelelor existente, precum si dezvoltarea cu noi trasee si retele pentru alimentarea cu apa, canalizare, retele gaz metan, telefonie, etc.

- fata de situatia existenta si necesitatile orasului se propune a fi intocmite PUZ - uri si PUD – uri pentru diverse zone de interes ale localitatii

*Cu privire la reglementarile propuse in cadrul PUG, privind organizarea zonei de nord a orasului – iesirea spre M.Ciuc , se prevad urmatoarele :*

*- stabilirea limitelor de extindere a intravilanului existent pentru a cuprinde noile suprafete de teren destinate a fi parcelate pentru construirea de locuinte individuale sau destinate dotarilor comerciale si servicii sau dotarilor sociale si de agrement*

*- se instituie interdictie temporara de constructie pina la intocmire PUZ pentru aceasta zona*

*- se stabileste modul de utilizare a terenurilor, respectiv POT si CUT zonal*

## **2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

### **2.2.1. Aspecte generale.**

Zona studiata , denumita in continuare ZONA NORD Sf.Gheorghe, care face obiectul prezentului PUZ, are o asezare favorabila, constituind limita nord-estica a localitatii, din punct de vedere al dezvoltarii istorice.

Din punct de vedere al teritoriului existent, zona analizata , se prezinta astfel:

- zona studiata in cadrul PUZ =50,0 ha

- zona efectiv sistematizata in cadrul PUZ = 35,7 ha

- suprafata de teren sistematizat , cuprinsa in intravilan existent = 13,1ha.

- suprafata de teren sistematizat , care va fi cuprinsa in intravilan = 22,6ha.

- zona studiata este ocupata partial cu locuinte particulare cu regim mic de inaltime, diverse dotari servicii de interes minor-local , precum si elemente de interes major pentru localitate , cum ar fi DN12 iesirea spre M.Ciuc si digul de protectie al raului Olt ( pe malul vestic al acestuia), al paraului Arcus ( pe malul sudic al acestuia) si al paraului Porumbelor pe malul Nordic al acestuia. De asemenea in zona studiata se gasesc amplasate 6 puturi si conducta de aductiune cu apa a S.C. Gospodarie Comunala S.A. Sf. Gheorghe, ce asigura alimentarea cu apa potabila a municipiului Sf. Gheorghe.

### **2.2.2. Analiza geotehnica**

Pentru determinarea conditiilor de construire din zona studiata , din studiile geotehnice intocmite de ing. gelog Fekete T., mentionam urmatoarele :

Zona studiata in PUZ se gaseste in partea vestica a Bazinului Sf. Gheorghe, parte integranta a Depresiunii Tarii Barsei.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul se situeaza pe lunca paraului Arcus, suprapusa peste lunca raului Olt.

Referitor la alcatuirea subsolului se poate considera urmatoarele:

- peste un fundament cretacic alcatuit din gresii, sisturi argiloase, marnoase urmeaza urmatoarea succesiune de umplutura a bazinului
- depozite lacustre (pliocene) alcatuite predominant din marne, argile, nisipuri, cu intercalatii de carbune;
- depozite aluvio-proluviale (pleistocen inferioare) alcatuit predominant din roci detritice grosiere: pietris, nisip grosier cu intercalatii de argile;
- depozite aluvionare (halocen) avand grosimea de 2,00 - 4,00m, este alcatuit din pamanturi cu granulatie fina, partial coezive: nisipuri fine, prafuri, argile prafoase si nisipoase.

Luand in considerare adancimea la care se repartizeaza incarcările transmise de fundatii, viitoarele studii geotehnice vor urmari investigarea depozitelor aluvionare halocene si partea superioara a depozitelor aluvio-proluviale pleistocen-inferioare.

*Ca tip de fundatie, in functie de incarcările transmise, pot fi adoptate:*

- fundatii indirecte pe piloni: transmisia sarcinilor pe depozitele grosiere aluvio-proluviale, cu parametrii geotehnici foarte buni;*
- fundatii directe continue sau izolate: in cazul unor incarcari mai mici (daca este cazul, se aplica perna de balast)*

Nivelul freatic in zona se situeaza la adancimi cuprinse intre 2,00-3,00m.

- din punct de vedere geomorfologic , zona se incadreaza in terasa mijlocie a riului Olt.

- depozitele care formeaza stratele superioare sunt de virsta cuaternara, de natura argiloasa-prafoasa, cu intercalatii nisipoase fine.

- nivelul freatic se gaseste la cca. 16 - 18 m. adancime ; cu toate acestea, intercalatiile nisipoase pot contine nivele de infiltratii bogate , acestea fiind chiar sub presiune intre stratele argiloase.

- stratele de natura argiloasa au caracter semi - contractil ; in timpul perioadei secetoase se produc crapaturi de suprafata , care dau nastere la infiltratii in subsolurile constructiilor existente.

- conditiile geotehnice permit folosirea fundatiilor directe, continui sau izolate, nefiind necesare masuri speciale

- fundarea se va realiza prin depasirea obligatorie a stratului de sol vegetal, respectandu-se conditiile de incastrare in stratul viu si adancimea de fundare conform normativelor in vigoare, in functie de terenul de fundare si caracteristicile obiectivelor proiectate

- adancimea optima de fundare se va stabili pentru fiecare obiect in parte, conditiile de fundare fiind diferite de la caz la caz

- dupa stabilirea adancimii si solutiilor de fundare se va determina presiunea de calcul pentru dimensionarea fundatiilor, luindu-se in considerare indicii geotehnici de la adancimea respectiva

### **2.2.3. Analiza cailor de comunicatie existente in zona amplasamentului**

Circulatia principala in zona se desfasoara ( la limita vestica ) pe DN12 tronsonul cuprins intre bifurcatia DN12 cu str. Ciucului si km14+375 pe directia de

mers Sf.Gheorghe – M.Ciuc , si in partea sudica a zonei pe un drum de pamint ,  
neamenajat

Str. Izvor ( face legatura intre zona intersectiei din fata complexului „ Castel „, si digul de  
protectie al raului Olt)

Din punct de vedere al sistemului rutier existent , DN12 are imbracaminte  
definitiva asfaltica, aflata in stare medie de deterioarare(reabilitare)

In restul zonei studiate, nu exista drumuri amenajate.

#### **2.2.4. Analiza fondului construit existent in zona amplasamentului**

*- in zona sistematizate exista sase puturi / captari de apa care impun zone de  
protectie neconstruabila definitiva cu raza de 20m., conform studiilor hidrogeologice  
intocmite de S.C. MINERAL & AQUA STUDPRODCOM SRL*

*- zona studiate este strabatuta , in subteran , de la sud-est spre nord-west de  
magistrala de gaz metan , fata de care se instituie zona de restrictie de construire de 20m  
stanga/dreapta fata de traseul conductei.*

*- limita vestica a zonei sistematizate este delimitata de DN 12 incepind de la  
bifurcatia cu str. Ciucului 9 la sud ) pina la km. 14+375 , spre nord pe directa de mers  
spre M.Ciuc pana la paraul Arcus, care constituie si limita administrativa spre nord a  
Municipiului Sf. Gheorghe; pe acest aliniament se instituie restrictie definitiva de  
construire cladiri pe o adincime de 57 m spre est de la axa existenta ( si propusa-  
pastrata) a DN 12*

*- limita nordica a zonei sistematizate este delimitata de digul de protectie  
al piriului Arcus , limita sudica a zonei sistematizate este delimitata de digul de protectie  
al paraului Porumbelor, limita estica a zonei sistematizate este delimitata de digul de  
protectie  
al raului Olt , fata de baza taluzului inspre incinta se instituie , spre sud si west , zona  
de restrictie definitiva de construire la o distanta de 15m.*

*Pentru verificarea gradului de aparare a digurilor din zona propusa in PUZ s-au  
facut masuratori topografice pentru a verifica continuitatea liniei de aparare a digurilor  
existente in zona.*

*In anul 1977 a fost pusa in functiune indiguirea de pe R. Olt a mun. Sf. Gheorghe  
cu grad de asigurare 1%, din care face parte si indiguirea mal drept R. Olt – statia de  
tratare a incintei de la Pr. Porumbelor mal drept pana la Pr. Debren mal stang.*

*Ulterior a fost executat si digul care apara zona cuprinsa in PUZ, respectiv digul  
de inchidere pe pr. Porumbelor mal stg., digul de pe R. Olt si digul de pe pr. Arcus mal  
drept.*

*Pentru verificarea gradului de aparare a digurilor s-a facut ridicarea topografica  
si s-a intocmit profilul longitudinal al digului existent de la pr. Debren pana la pr.  
Porumbelor cuprins in plansa nr. P-01 „Profil longirudinal R.Olt – Statia de tratare”.  
Comparativ cu acesta s-au facut ridicarile topografice si s-a intocmit profilul  
longitudinal al digului de pe pr. Porumbelor, R. Olt, Pr. Arcus (cuprinse in plansele P-01  
si P-02).*

*Comparand cele doua profile longitudinale de pe R.Olt, cu respectarea pantei de  
executie la coronament a digurilor, a reiesit ca pentru zona studiata este necesara*



*suprainaltarea digului de pe R. Olt la confluenta cu Pr. Arcus cu 0,454 m (vezi profilul longitudinal Olt – Pr. Arcus) cu respectarea pantei de 0,17% si cu racordarea la digul de pe Pr. Arcus.*

Constructiile mai importante care s-au realizat in zonele adiacenta terenului propus spre sistematizare sunt :

- cladirea Vamii Sf.Gheorghe. ( la nord-vest de zona studiata )
- cladirea unitatii industriale SEMOFLEX ( la nord de zona studiata)
- cladirea complexului de alimentatie publica „ Castel „ ( la sud de zona studiata )
- statie de carburanti la sud de zona studiata

## **2.2.5. Analiza nivelului de echiparea edilitara existenta in zona**

### **2.2.5.1. Alimentarea cu apa**

In zona studiata de prezentul PUZ exista retele de apa potabila pe latura estica a DN 12 executate in anul 2009 de catre Intreprinderea de Gospodarie Comunala Sf. Gheorghe , retele care au fost dimensionate pentru a putea prelua toti consumatorii prevazuti in PUZ

### **2.2.5.2. Canalizarea menajera si pluviala**

In zona studiata exista retele de canalizare menajera pe latura estica a DN12 executate in anul 2009 de catre Intreprinderea de Gospodarie Comunala Sf. Gheorghe , retele care au fost dimensionate pentru a putea prelua toti consumatorii prevazuti in PUZ. In prezent nu exista retele de canalizare pluviala in zona PUZ.

### **2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica si telefonizare**

La limita estica a amplasamentului se afla o linie electrica de medie tensiune . La marginea vestica a zonei studiate , langa DN 12 , paralel cu acesta , se afla linii telefonice importante care vor fi protejate pe parcursul executiei obiectivelor.

### **2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale**

In zona studiata ( pe un traseu pe directia sud-est spre nord-vest ) se afla o magistrala de gaz metan.

Prin intermediul unei statii de reglare masurare se poate face alimentarea cu gaz metan a noilor consumatori , pentru a furniza agentul primar pentru producerea energiei termice si a apei calde (CT individuala) fiecarui consumator.

## **2.2.6. Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale :

- lipsa totala a echiparii edilitare a zonei impune realizarea de investitii importante privind infrastructura edilitara si a circulatiilor carosabile in interiorul zonei sistematizate

- existenta unor amenajari tehnice respectiv puturile de captare de apa si conducta de aductiune a S.C. Gospodarie Comunala S.A. si digurile de aparare de pe Pr. Arcus si R.Olt, care impun restrictii privind amplasarea si aliniamentul constructiilor propuse.

- necesitatea suprainaltarii digului de pe R. Olt la confluenta cu Pr. Arcus cu 0,454 m (vezi profilul longitudinal Olt – Pr. Arcus) cu respectarea pantei de 0,17% si cu racordarea la digul de pe Pr. Arcus pentru realizarea gradului de asigurare de aparare la 1% impotriva inundatiilor a zonei studiate in PUZ.

### **2.2.7. Necesitati si optiuni**

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei nordice a municipiului , obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari, au relevat urmatoarele necesitati , care au devenit elemente de tema :

- realizarea unor constructii si amenajari care sa constituie „poarta de intrare,, in partea nordica a Municipiului Sf. Gheorghe , artera DN12 fiind considerata majora pentru localitate

- asigurarea de suprafete construibile pentru realizarea de locuinte individuale, cu regim mic de inaltime de tip vila sau locuinte insiruite, si dotari cu caracter comercial sau social si agrement

- **in zonele rezidentiale** se va urmarii pastrarea caracterului de „cartier gradina,, a zonei propuse spre sistematizare, prin preluarea elementelor caracteristice din zonele limitrofe :

- *cladiri cu regim mic de inaltime, retrase de la aliniamentul stradal*
- *amenajarea unei zone verde de protectie intre trotuar si frontul*

*construit*

- *realizarea unui grad de ocupare a terenului cu urmatorii indicatori*

*urbanistici*

- *regim de inaltime maxim P+1+M*

- *P.O.T.maxim = 45%; POT maxim pe ansamblu PUZ = 61%*

- *C.U.T.maxim = 0,6 ; CUT maxim pe ansamblu PUZ = 0,69*

- rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii care se vor realiza in zona studziata, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente

## **3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE , REGLEMENTARI**

### **3.1. ELEMENTE DE TEMA**

Tema de proiectare care a stat la baza elaborarii prezentului PUZ, prevede in principal , *cerinte de stabilire a suprafetelor construibile , cu destinatie de locuinte si dotari servicii precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila.*

### **3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICA**

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele :

- asigurarea terenurilor si aliniamentelor obligatorii pentru constructiile propuse
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in cadrul zonei studiate si a legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale orasului
- rezolvarea retelelor tehnico - edilitare in functie de trama stradala rezultata pentru zona studiate, in corelatie cu retelele edilitare existente in zona

### **3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

#### **3.3.1. Caile de comunicatie**

Organizarea circulatiei in cadrul anasamblului studiat , se fundamenteaza pe traseele care delimiteaza unitatile functionale, intr-un sistem rectangular de strazi cu cite doua benzi de circulatie.

**- se propune stabilirea limitei nordice a Municipiului Sf. Gheorghe spre M.Ciuc la km. 14+375 , la limita administrativa si limita intravilanului existent , prin amplsarea in acest loc a panoului indicator** ; in acest fel se va stabili viteza de circulatie a autovehiculelor pe DN12, in nordul Municipiului Sf. Gheorghe la 50km/h.

- se propune pastrarea traseului actual al DN 12 ,iar profilul transversal va avea 2 benzi de 3,5m. pe sens; se prevad zone verzi adiacente de 1m pe sens .

- se propune instituirea unei zone de restrictie de construire pe DN 12, de 50m fata de marginea viitoarei extinderi a drumului, respectiv de 57m fata de axa actuala a DN12.

- pe latura estica a DN 12 , paralel cu acesta , se va realiza o pista de biciclisti de 2m latime si a unui trotuar pietonal de 1,5m , care va fi despartita de marginea estica extinsa a a DN 12 de o zona verde de protectie de 1,0m

- accesul autovehiculelor in zona sistematizata se propune a se realiza prin intermediul a doua sisteme giratorii , care asigura accesul direct in zonele functionale cu trafic intens

- un acces special pentru zonele de locuit se propune a se realiza din str. Izvor , care este o artera existenta care trebuie modernizata si care face legatura intre zona ,, Castel ,, si zona sudica a zonei sistematizate

- in interiorul zonei sistematizate , in functie de zonele functionale pe care le deservesc, se propun realizarea de artere de circulatie cu doua sensuri (7m) si parcaje pentru autovehicule ; toate arterele carosabile vor fi bordate pe ambele laturi de trotuare pietonale de 1,5m, care vor stabili si limitele de proprietate spre strada ale loturilor de locuit

- digul de protectie al raului Olt si al paraului Arcus vor fi dublate , pe un traseu paralel cu acestea, de drum de exploatare si de intretinere a digurilor, respectindu-se zona de protectie a acestora de min. 4 m inspre incinta de la marginea taluzului digurilor,

asigurand accesul facil al mijloacelor de interventie , inclusiv al masinilor PSI pentru alimentare cu apa; zona de protectie ( INTERDICTIE CONSTRUIRE) a digului va fi de 15m.

- toate arterele carosabile din interiorul zonei sistematizate vor fi dimensionate corespunzator pentru a permite accesul masinilor de interventie pompieri,salvare,politie

### **3.3.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie**

Alcatuirea profilelor transversale se va realiza in conformitate cu STAS 10.144/3

(Elemente geometrice ale strazilor) , STAS 10. 144/5 (Calculul capacitatii de circulatie a strazilor) , si STAS 10.144/6 (Calculul capacitatii de circulatie a intersectiilor de strazi).

Din punct de vedere al gabaritului s-au adoptat doua tipuri de sectiuni transversale, si anume :

- suprafata carosabila de 7 m latime si cite un trotuar pietonal de 1,5 m latime pe cele doua laterale ale suprafetei carosabile

- suprafata carosabila de 3,5 m latime si cite un trotuar pietonal de 1,5 m latime pe cele doua laterale ale suprafetei carosabile

Sistemul rutier propus corespunde unei strazi de categoria - III - a , cu trafic mediu, avind urmatoarea alcatuire :

- 3 cm. strat de uzura din beton asfaltic
- 4 cm. strat de legatura din binder de criblura
- 5 cm. strat intermediar din balast bitumat
- 25 cm. strat de fundatie din piatra sparta
- 15 cm. substrat de balast

Pantele in profil transversal vor fi de 2,5 %, atit pentru trotuare cit si pentru partea carosabila.

Dirijarea apelor meteorice de pe partea carosabila si de pe trotuare, se va asigura prin rigolele de la marginea carosabilului, si vor fi evacuate prin gurile de scurgere la canalizarea pluviala stradala.

### **3.3.3. Sistematizare verticala**

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure :

- racordarea sistemului rutier interior zonei (propus) la sistemul DN12 , fara declivitati majore

- declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii

- scurgerea apelor de suprafata (in mod continuu, fara zone depresionale intermediare)

- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare , alei pietonale, rezolvate in plan , cit si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica.

## **3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL**

Funcțiunea dominantă a zonei sistematizate este cea rezidențială și de servicii , completat cu zone funcționale cu caracter special, cum ar fi platformele pentru realizarea posturilor de reglare măsurare gaz metan , a platformei posturilor de transformare , sau a

dotarii sociale care va adăposti funcțiuni sociale de deservire a zonei : spații comerciale și de sport - agrement ,

Având în vedere mărimea ansamblului și suprafața efectiv sistematizată, precum și pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului aferent PUZ, se propune împărțirea teritoriului studiat în patru Unități Teritoriale de Referință ( U.T.R.), ale căror limite au fost materializate după : criteriul funcțiunii predominante , și limitele drumurilor principale , respectiv pe direcția est-vest străzile : SUD , NORD , CENTRU și pe direcția nord-sud artera care face legătura pe axa verticală , denumită artera NORD-SUD. Astfel s-au materializat cele patru UTR astfel:

- **UTR 1** delimitată la vest de UTR 2 , la est și nord de dig , la sud strada NORD
- **UTR 2** delimitată la vest de DN12, la nord de dig , la est UTR 1, la sud de str. NORD
- **UTR 3** delimitată la vest de DN12, la nord de str. NORD, la est de dig, la sud str. SUD
- **UTR 4** delimitată la vest de DN12, la nord de str. SUD, la est dig , la sud de limita PUZ

Pentru cele 4 zone funcționale s-au întocmit fișe cuprinzând prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare propus a se institui în zona respectivă.

**Bilanțul teritorial global al suprafeței sistematizate**, se prezintă astfel :

- suprafața teren aferent PUZ = 35,7 ha
- suprafața teren efectiv sistematizată = 35,7 ha
- suprafața teren cuprinsă actual în intravilanul constructibil = 13,1 ha
- suprafața teren care va fi cuprinsă în intravilanul constructibil = 22,6 ha
- suprafața construită maximă ( propusă ) = 80.025 mp
- suprafața construită desfasurată maximă ( propusă ) = 107.761 mp
- suprafața de drumuri carosabile = 82.497 mp.
  - suprafețe alei pietonale, trotuare , piste biciclisti = 58.589 mp
- suprafața zone verzi amenajate = 58.054 mp
- suprafața teren curți construcții = 56.207 mp
- suprafața terenuri libere cu caracter agricol intravilan = 21.628 mp.
- **Coefficientul de Utilizare a Terenului ( CUT ) - global = 0,69**
- **Procentul de Ocupare a Terenului ( POT ) - global = 61 %**

### **3.5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚILOR**

Regimul de înălțime al clădirilor propuse s-a stabilit în funcție de destinația de construcții de locuințe individuale ; acestea vor avea un regim de înălțime mic, cuprins între **P+M sau P+1 și max. P+1 + M** , cu diferențieri volumetrice individuale pe fiecare construcție în parte. De la caz la caz , autoritatea locală , pe baza unor studii de detaliu ,

Primăria Municipiului Sf.Gheorghe poate acorda autorizații de construire pentru construcții cu regim de înălțime diferit.

Clădirile cu caracter funcțional diferit de cea de locuințe , vor avea un regim de înălțime maxim echivalent locuințe P+4 ( max. 20m la cornișă ); pe baza unor studii de detaliu , Primăria Municipiului Sf.Gheorghe poate acorda autorizații de construire pentru construcții cu regim de înălțime diferit.

### **3.6. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚILOR**

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au fost următoarele :

- regimul de înălțime al construcțiilor propuse ( obținerea unor prospecte stradale corespunzătoare)
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație
- asigurarea vizibilității în intersecții
- efecte compoziționale de ansamblu și individuale
- crearea unei suprafețe libere (zona verde) în lungul strazilor carosabile, prin retragerea fronturilor construite propuse (limita alinierii obligatorii)
- respectarea unor distanțe minime laterale - între construcțiile de pe două loturi vecine, pentru asigurarea unor condiții optime de însorire și de igienă urbană

Regimul de aliniere al construcțiilor, marcat în detaliu în planșa de reglementări, indică aliniamentul obligatoriu la fronturile stradale .

Pentru stabilirea cu exactitate a limitelor laterale de amplasare a construcțiilor față de clădirile de pe loturile învecinate, **se vor respecta distanțele prevăzute de Codul Civil dintre peretele lateral al construcției (locuința sau anexa) și limita laterală a proprietății.**

### **3.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenurilor se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a acestuia (CUT), pentru toate U.T.R. din teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suma suprafeței construite , a rețelelor , a căilor de transport și a suprafeța terenului considerat .

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafeța terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, precum și pe baza reglementărilor în vigoare . Indicii rezultati pe fiecare zonă funcțională în parte (UTR) sunt menționați în regulamentul aferent PUZ.

### **3.8. ECHIPAREA EDILITARĂ PROPUȘĂ.**

#### **3.8.1. Alimentarea cu apă**

În vederea asigurării alimentării cu apă :

- s-a realizat prin racordarea la sistemul centralizat de apă al Municipiului Sf-Gheorghe prin prelungirea rețelei de distribuție din str. Ciucului.

Diametrul conductei se propune de PE-160 (pentru a asigura atât necesarul de apă pentru nevoi igienice – sanitare cât și pentru nevoi P.S.I).

Conducta magistrală de apă se va amplasa paralel cu DN 12, pe partea dreaptă a acestuia în direcția de mers spre M.Ciuc, sub pista de bicicliști

Pe rețeaua de distribuție se vor monta hidranți de incendiu exteriori Dn 65 , cât și hidranți de gradină Dn 3/4".

Fiecare clădire se va racorda la rețeaua de distribuție apă din incintă prin intermediul unui apometru amplasat într-un cămin la limita proprietății.

Traseele rețelelor proiectate sunt marcate în detaliu în plansa cuprinzând dotările tehnico- edilitare ale zonei studiate , urmînd ca acest sistem de rețele (informativ) să fie definitivat în cadrul proiectului de alimentare - aducțiune apă și canalizare menajeră a zonei.

### **3.8.2. Canalizare menajera**

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se vor colecta prin intermediul unei rețele de canalizare pînă la o stație de pompare ape uzate menajere, prin intermediul careia vor fi refulate la canalizarea menajeră a mun. Sf. Gheorghe din str. Ciucului.

Reteaua de canalizare stradala din incinta zonei de locuinte se va realiza din tuburi PVC- KGM Dn 250. Conducta de refulare urmareste trasaetul paralel cu DN12. fiind amplasata sub pista de biciclisti.

### **3.8.3. Canalizare pluviala**

Apele meteorice provenite de pe acoperisuri, strazi, zone verzi cu un debit mare vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere și evacuate prin intermediul unei rețele de canalizare pluviala și ministatie de preepurare în bazinul de inot din partea estica a amplasamentului , bazin de inot care va avea rol de bazin de retentie. Surplusul de apă pluviala va fi folosit la intretinerea spatiilor verzi amenajate.

### **3.8.4. Alimentarea cu energie termica**

Din punct de vedere al alimentarii cu caldura a noilor constructii care se vor realiza, se propune realizarea de centrale termice proprii - individuale, pentru fiecare locuinta in parte, avînd la baza urmatoarele considerente :

- în zona studiata nu exista rețele termice care ar putea prelua noii consumatori
- realizarea constructiilor nu poate fi planificata în timp, fiecare proprietar al terenului realizînd cladirea locuintei în functie de posibilitatile sale, în acest caz nefiînd posibila realizarea unor centrale de zona
- prin realizarea centralelor individuale , consideram ca va creste randamentul de folosire al combustibilului afectat (gaz- metan), fiecare proprietar avînd interesul de a folosi cit mai economic acest combustibil
- eliminarea pierderilor de caldura pe traseul de alimentare cu energie termica, inevitabil în cazul unor centrale termice de zona
- eliminarea din cheltuielile Administratiei Locale a unor sume care ar trebui prevazute pentru realizarea centralelor termice de zona

### **3.8.5. Alimentarea cu gaz metan**

Pentru asigurarea utilităților necesare realizării se propune un sistem de alimentare, compus din următoarele obiecte:

- conductă de racord
- stație de Reglare Măsurare
- rețea de conducte de distribuție stradală
- brașamente de gaze naturale, presiune redusă
- instalații de utilizare individuale

Toate branșamentele de gaze naturale în regim de presiune redusă se vor termina cu posturi de reglare amplasate la limita de proprietate. Atât conductele de distribuție cât și branșamentele de gaze naturale se vor amplasa în domeniul public. Pentru detecția traseului și avertizarea prezenței unei conducte de gaze, pe toată lungimea rețelei de conducte de distribuție și a branșamentelor, se va monta un fir metalic izolat și o folie din polietilenă, de culoare galbenă cu inscripția GAZ METAN.

**Instalații de utilizare** – funcționează în regim de presiune joasă ( $p < 0,05$  bari) și asigură alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor instalați, la parametrii de funcționare.

Fiecare instalație de utilizare va fi prevăzută cu un contor volumetric corespunzător debitului de gaz instalat. Instalațiile de utilizare vor fi proiectate individual, cu respectarea normativului I.6 – 98.

La proiectarea și execuția fiecăruia din cele 5 puncte de mai sus, se vor asigura condițiile de siguranță în exploatare prevăzute de normativele și legislația în vigoare.

### **3.8.6. Alimentarea cu energie electrica**

#### **A. Alimentarea cu energie electrica a zonei studiate**

Alimentarea cu energie electrica a complexului se va face pe baza unui studiu de solutie elaborat de unitati specializate .

Se vor realiza incinte unde se vor amplasa posturi de transformare. Acestea vor trebui sa permita accesul direct al echipelor de interventie din partea ELECTRICA .

In aceste incinta se vor amplasa si tablourile principale pentru fiecare complex functional in parte.

#### **B. Alimentarea consumatorilor din zona studiata**

Din postul de transformare propriu se vor alimenta TABLOURIILE PRINCIPALE PENTRU FIECARE ZONA FUNCTIONALA prin intermediul a 2 (doua) cabluri subterane unul activ iar al doilea de rezerva. Aceste cabluri vor fi duse in paralel in acelasi sant ( $l * h = 80*100$ cm).

Pozarea cablurilor se va face subteran, pe un strat de nisip de grosime 20 cm care se va compacta. Peste acest strat se vor poza cablurile subterane.

Peste cabluri se va aplica un strat de pamint de 30 cm compactat peste care se pozeaza prima folie de avertizare a prezentei cablului aflat sub tensiune.

Peste aceasta folie se aplica un al 2 lea strat de pamint cu o grosime de 20 cm compactat peste care se pozeaza al 2 lea rind de folie prezenta cablu sub tensiune. Se va completa cu pamint(compactat) pina la umplerea santului.

**NOTA: Aceasta modalitate de pozare se va respecta la toate traseele subterane din incinta.**

Totodata din postul de transformare se vor mai alimenta 2 tablouri , unul pentru asigurarea iluminatului public exterior, respectiv unul pentru



alimentarea cu energie electrica a sistemelor de pompare si a celorlalte utilitati.

### **C. Alimentare sisteme de pompare**

Alimentarea cu energie electrica a statiei de pompe incendiu, pompe submersibile pentru apa potabila , pompa de evacuare a apelor pluviale,etc. se va realiza dintr-un tablou special destinat acestui scop.

De la tabloul din statia de pompe incendiu vor pleca 4 cabluri de tip CSYABY3\*1.5 mmp pentru alimentarea butoanelor de comanda ale pompei de incendiu.

### **D. Iluminatul exterior – stradal**

Iluminatul exterior al incintei se va realiza cu corpuri de iluminat montate pe stilpi metalici cu inaltime de 8 m.

Aceste corpuri se vor alimenta prin trasee de cabluri subterane tip CYABY 3\*4 mmp.

Iluminatul exterior este impartit in 12 circuite diferite fiecare circuit plecand din aferent iluminatului exterior.

Comanda iluminatului se va face temporizat respectiv in functie de nivelul de iluminare din exterior.

Toti stilpi aferenti iluminatului exterior se vor lega la o centura de impamintare

realizata din platbanda de OL-ZN 40\*4 mm si ingropata la 0.8 m.

Stilpi metalici vor fi prevazuti cu cutie de conexiuni la interior si siguranta de B6A(p+n) pentru protectia lampii de pe stilpul respectiv si posibilitatea inlocuirii ei fara oprirea tensiunii pe intreg circuitul.

### **E. Prize de pamint si centuri de impamintare**

Prizele de impamintare artificiale vor fi prize de pamint mixte(verticale si orizontale).

Priza verticala se va realiza din electrozi de OL-ZN in forma de stea ,cu o inaltime de 1,5m si sistem de prindere mecanic in trei puncte prin intermediul unor suruburi cu M10, iar cea orizontala din platbanda zincata de 40\*4 mm.

Legatura intre cele 2 componenete ale prizei mixte se vor realiza mecanic cu suruburi piulite si saibe grover(electrodul de otel zincat avind pe el din fabricare o placa cu 3 (trei) perforari special conceputa pentru prinderea platbandei).

Una din prizele de împământare, cea aferentă postului de transformare, va avea o valoare sub 4 Ohm (la această priză se vor prevedea 2 jonctiuni de control).

La fiecare locuință individuală se va prevedea o priză de împământare cu o valoare sub 4 Ohmi, respectiv câte 2 jonctiuni de control pentru fiecare casă în parte.

Pentru realizarea echipotentializării platformei, prizele de pământ respectiv centura de împământare a stîlpilor se vor lega între ele cu platbandă de 40\*4 mm.

**Valoarea finală măsurată nu trebuie să depășească 0.5 Ohm.**

## **F. Instalația de protecție la supratensiuni atmosferice**

În conformitate cu rezultatele studiului pentru determinarea nivelului de protecție, aceste obiective trebuie protejate cu IPT care satisface cerințele nivelului I de protecție (eficiența sistemului de paratrâznet « E » trebuie să fie  $0.95 < E < 0.98$ ).

Sistemul de protecție împotriva loviturilor de trîznet va fi conceput conform normei I20-2000 (Normativ privind protecția construcțiilor împotriva trîznetului), și va fi prevăzut cu paratrâznete PREVECTRON 2.

Tipul paratrâznetului va fi ales conform normei I20-2000 pe baza metodei sferei rotative și verificate cu programul de calcul pentru determinarea razei de protecție.

Pentru realizarea protecției la trîznete a complexului multifuncțional se va adopta o soluție cu paratrâznete de tip PREVECTRON 2 TS 3.40 care se vor instala pe stâlpi metalici cu înălțimi de 10m în virful unui catarg de oțel galvanizat destinat special acestui scop.

Catargul se va înălța deasupra stîlpului cu 4,00m și se va fixa ferm stîlp.

Paratrâznetul cu dispozitive de amorsare TS 3.40 se va echipa cu un conductor de coborîre. Conductorul de coborîre va fi conectat la paratrâznetul cu dispozitiv de amorsare prin intermediul unui adaptor metalic aflat în dotarea lui. Conductorul de coborîre va urma calea cea mai scurtă pînă la priză de împământare generală, evitînd cotiturile bruste sau întoarcerile, oferind deci o cale de scurgere de impedanță redusă de la punctul de captare la pământ.

Toate obiectele metalice situate mai aproape de 1m de conductorul de coborîre vor fi legate la acesta.

O jonctiune de control (piesă de separație) va fi instalată la 2 m deasupra solului, pentru a permite decuplarea coborîrii de priză de pământ generală pe durata verificărilor periodice de măsurare a rezistenței prizei de pământ.

### **3.8.6. Telefonizarea zonei**

În zona sistematizată și în zonele imediat adiacente există rețele telefonice, care, pe baza unui studiu de soluție comandat de titularii diferitelor investiții, pot fi extinse și dezvoltate pentru a permite telefonizarea noilor obiective.

Amplasarea noilor linii telefonice și cabluri date se va face exclusiv în canalizație subterană

### **3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

#### **3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse :**

- sala polivalenta incl. competitii sportive internationale 2500 locuri
- complex comercial de tip retail
- sala polivalenta patinoar artificial
- hotel 250 locuri pentru participantii la competitii sportive
- baza dotari sportive si terenuri sporturi de masa
- spatiu showroom si servicii
- artere de circulatie noi
- amenajari de intersectii
- retele de alimentare cu apa
- canalizatie menajera
- canalizare pluviala
- retele de alimentare cu gaz metan
- retele electrice, posturi de transformare

Analizind oportunitatea, privind amplasarea unui complex comercial de marfuri alimentare si nealimentare, scoala generala, gradinita sau cresa, in cadrul ansamblului de locuinte studiat , proiectantul precizeaza urmatoarele :

- in cadrul zonei studiate, in etapa finala de realizare a locuintelor, se estimeaza un numar de circa 773 locuitori (221 locuinte x 3,5 pers./locuinta =773 pers. )  
- conform " normativelor " si a studiilor de analiza privind pragul de eficienta privind oportunitatea si necesitatea de amplasare a unor asemenea obiective in cadrul ansamblurilor de locuinte, rezulta urmatoorii indicatori recomandati :

- gradinita : 1 gradinita la 2000 - 6000 locuitori, avind 4-6 locuri la 100 locuitori

- creşa : 1 cresa la 5000 - 6000 locuitori, avind 12 - 15 locuri la 1000 locuitori

- scoala generala : 1 scoala la 3000 - 12.000 locuitori

- dispensar : 1 dispensar la 10.000 - 20.000 locuitori

Analizind cele de mai sus, proiectantul considera ca nu se justifica (avind in vedere nr. maxim estimat de locuitori in ansamblul propus si apropierea fata de oras) realizarea unor asemenea obiective de utilitate publica realizate ca entitati de sine statatoare , in faza actuala de dezvoltare economica a societatii civile.

Prin regulamentele zonale , prezentate in capitolele urmatoare, se prevede posibilitatea de a se amenaja , la parterele locuintelor individuale, prin grija si interesul persoanelor fizice , a unor mici spatii cu functionalitate corespunzatoare solicitarilor locuitorilor zonei : spatii comerciale specializate, unitati de tip cresa - gradinita cu numar redus de copii ( 5 - 10 copii), unitati medicale de tip cabinet medical particular specializat.

Proiectantul considera ca deservirea populatiei, cu unitati sau spatii functionale care sa raspunda nevoilor populatiei acestui ansamblu de locuinte, se va face cu mai multa eficienta, si la un nivel calitativ mult superior, prin promovarea LIBEREI INITIATIVE , care va gasi solutiile si modalitatile de rezolvare a necesitatilor locuitorilor zonei .

***Conditia obligatorie de amplasare a unor asemenea dotari , in cadrul zonei de locuinte, va fi de a se incadra , din punct de vedere al conditiilor de vecinatate, cu cladirile***

*inconjuroare, in conformitate cu prevederile Regulamentelor zonale, care prevad limitari de poluare sonora, limitari de functiuni producatoare de noxe, limitarea poluarii vizuale a ansamblului, respectarea normelor de convietuire colectiva, si respectarea zonelor de protectie sanitara a puturilor de captare de apa, a conductei de aductiune a S.C. Gospodarie Comunala S.A. si a zonelor de protectie a digurilor de aparare de pe Pr. Arcus si R.Olt.*

### **3.9.2. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor**

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosinta se prezinta astfel:

- total suprafata zona efectiv sistematizata : **35,7 ha.**
- suprafata teren trecut in domeniul privat al statului : **1.100 mp** (SRMG+PT)
- suprafata teren apartinand domeniului privat : **82.900 mp.**

## **4. CONCLUZII.**

**In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, in prezenta documentatie au fost efectuate analize si propuneri referitoare la :**

- incadrarea in Planul urbanistic general al localitatii
- stabilirea suprafetelor de teren construibile
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
- echiparea cu utilitati edilitare ( informativ )
  - verificarea la inundabilitate a zonei studiate in PUZ
- stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor si circulatia

**terenurilor**

- stabilirea regulamentului general al zonei studiate, si a regulamentelor subzonelor

**SEF DE PROIECT**  
**arh. urbanist Nemeth Csaba Iosif**

## **5. REGULAMENT AFERENT P.U.Z.**

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Prezentul regulament al PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului urbanistic general al localitatii.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ - zonificare UTR.

## **5.1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE**

### **5.1.1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate**

Activitatea de construire in zona studiata (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- corelarea prevederilor prezentului regulament cu prevederile PUG
- functiunea principala a zonei studiate va fi de locuinte cu regim mic de inaltime
- realizarea constructiilor se va realiza exclusiv pe terenuri libere, dupa obtinerea titlurilor de proprietate, sau prezentarea dovezilor legale privind dreptul de folosinta a terenurilor, si eliberarea autorizatiilor de constructie
- eliberarea autorizatiilor de construire se va putea emite si in cazul rezolvarii in sistem local a alimentarii cu apa si canalizare a constructiilor , pina la definitivarea globala a alimentarii cu apa si canalizare a intregii zone aferente prezentului P.U.Z.

### **5.1.2. Prescriptii compositionale si functionale privind organizarea arhitectural -urbanistica a zonei studiate ( efectiv sistematizate )**

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei studiate, si anume:

- respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului urbanistic zonal, pentru construirea de locuinte si amenajarile aferente
- respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita ( folosinte admise / interzise)
- respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora
- respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii
- respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj
- referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor

### **5.1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei**

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, atit ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare
- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

#### **5.1.4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban**

Spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUZ.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria orasului, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991.

#### **5.1.5. Utilizari functionale permise**

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale ( in corelare cu reglementarile specifice UTR) :

- locuinte individuale
- dotari tehnice
- zona speciala COMPLEX SPORTIV - cu conditia existentei unui PUD
- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurind servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii .

#### **5.1.6. Utilizari interzise**

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
- terenurile vizate pentru constructii nu respecta zonele de protectie sanitara a puturilor si a conductei de aductiune apa
- noile constructii sunt unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice
- parcelele pe care se amplaseaza noile constructii nu indeplinesc conditiile de suprafata minima, si front minim la strada ( conform regulamente specifice UTR )
- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor
- sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri
- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

**NOTA :** PENTRU REALIZAREA ORICARUI ALT TIP DE CONSTRUCTII IN AFARA CELOR PREVAZUTE IN PREZENTUL PUZ , INITIATORUL DE INVESTITIE VA CERE IN MOD OBLIGATORIU AVIZUL SI ACORDUL PROPRIETARILOR DE PE TERENURILE ADIACENTE PE O RAZA DE 50 M. MASURATA DE LA AMPLASAMENTUL INVESTITIEI PRECONIZATE. FARA ACEST ACORD , PRIN PREZENTUL REGULAMENT ESTE INTERZISA REALIZAREA CONSTRUCTIEI INITIATE.

## **5.2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL UTR.**

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in 4 UTR ale caror limite sunt materializate dupa urmatoarele criterii :

- limitele cadastrale ale terenului
- functiunea predominanta
- axele geometrice ale principalelor drumuri proiectate

Au rezultat un numar de 4 UTR , cu suprafete variabile, si pentru care s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandarile generale, instituite pentru intreaga zona studziata in cadrul prezentului PUZ.

### **5.2.1. UTR nr.1. si UTR nr. 4**

#### **A. Date de recunoastere**

**- UTR 1** delimitata la west de UTR 2 , la est si nord de dig , la sud strada NORD

- suprafata terenului sistematizat : **7,13 ha.**
- tipul de proprietate a terenurilor :
- proprietate privata in folosinta exclusiva =**52.234 mp** ( loturi +teren agric. )
  - proprietate privata in folosinta comuna =**23.611 mp**
- terenul este ocupat partial de puturi forate de alimentare cu apa
- POT = 42% , CUT = 0,61
- zona de protectie in jurul platformei post trafo (in functie de solutia IRE)
- zona de protectie de 20 m. in jurul puturilor de alimentare cu apa
- zona de protectie fata de 15m de coronament dig

**- UTR 4** delimitata la vest de DN12, la nord de str. SUD, la est dig , la sud de limita PUZ

- suprafata terenului afectat : **7,78 ha.**
- tipul de proprietate a terenurilor :
- proprietate privata in folosinta exclusiva = **49.076 mp** ( loturi+teren agric. )
  - proprietate privata in folosinta comuna = **28.753 mp**
- terenul este ocupat partial de : - cladiri de locuit
  - retea subterana de gaz metan
- POT = 41% , CUT = 0,49
- zona de protectie in jurul platformei post trafo ( functie de solutia IRE )
- zona de protectie de 20 m. in jurul puturilor de alimentare cu apa
- zona de protectie fata de 15m. de coronament dig

#### **B. Caracterul subzonelor**

- functiunea principala : **constructii de locuinte individuale**

- functiuni conexe : dotari social comerciale ( numai pe baza de PUD) si lucrari sau constructii de echipare edilitara sau de infrastructura

### **C. Caracteristici ale parcelelor.**

- Pentru a fi construibila, o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii :
  - sa aiba o suprafata minima de 200 mp.
  - sa aiba un front la strada de : - minim 9,0 m. (locuinte insiruite)
  - pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului
  - caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale fixate prin textel reglementarilor in vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoiului menajer, etc.

### **D. Natura ocuparii si utilizarii functionale a terenului .**

#### **- Utilizari permise :**

- imprejmuiiri de teren la limita proprietatii , cu garduri metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca nici un element al acestuia sa nu depaseasca 1,80 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.
- lucrari de instalatii edilitare si amenajari de teren si spatii verzi, in scopul ridicarii calitative si completarii viitoarelor functiuni
- taieri si defrisari de vegetatie inalta , in masura in care acestea impiedica realizarea diverselor lucrari de constructii, cu conditia obtinerii autorizatiilor prevazute de lege
- realizarea de constructii noi, ansambluri sau unitati independente, cu functiune specifica de locuinte, si functiuni complementare de activitati comerciale si de servicii private pentru public (inclusiv dotari tehnic edilitare) , care nu produc factori poluanti sau nu genereaza prin functionalitate trafic auto intens.

#### **- Utilizari interzise :**

- constructii de orice natura care pot genera poluare sau trafic greu intens
- locuinte, pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front minim
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatare de argila sau balast care pot conduce
  - la dezagarea solului si a peisajului
- constructii administrative cu mai mult de parter si doua nivele, cu inaltimea la cornisa de
  - peste 10,0 m., masurata de la nivelul terenului amenajat
- amenajari de camping-uri, sau rulote, sau stationarea caravanelor auto
- instalarea de chioscuri, sau constructii cu caracter provizoriu
- activitati si lucrari agricole in sistem industrializat, sau activitati de pasunat

- orice alt tip de constructie sau activitate care nu este prevazuta in prezentul PUZ; pentru

realizarea unor eventuale viitoare constructii sau utilizari care nu au fost prevazute de proiectant in prezentul PUZ si se dovedesc de stricta necesitate , initiatorul de investitie va solicita in mod obligatoriu acordul proprietarilor din vecinatate pe o raza de 50 m.



de la limitele investitiei propuse , aceasta fiind posibil de a se realiza doar pe baza de PUD special aprobat de organele in drept.

### **E. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor**

#### **- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.**

Fata de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului privat in folosinta comuna si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate , sau **aliniate** (alinierea constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in mod obligatoriu retrase de la aliniament **conform plansa A-04** , zona libera rezultata fiind destinata exclusiv zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzator ; in plansa A-04 aliniamentele fronturilor de constructii au fost marcate fata de axele drumurilor , pentru a nu crea confuzii in cazul in care proprietarii nu doresc sa realizeze nici un fel de imprejmuiri ale proprietatii spre strazile de acces ;

- in cazul amplasarii la parterul constructiilor a unor functiuni cu acces al publicului (servicii), aceste zone libere se pot amenaja partial, numai la nivelul parterului, cu terase, locuri de odihna , mobilier urban.

#### **- Implantarea constructiilor fata de limitele separative.**

Amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor nu este restrictiva, dar se recomanda o distanta minima de 1,9 m., si este obligatorie respectarea aliniamentelor marcate si inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT, care nu poate fi depasit decit cu aprobarea factorilor de decizie locali.

In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

#### **- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, in cadrul aceleiasi parcele**

Este interzisa amplasarea de constructii anexe in sistem pavilionar, dispersat in cadrul parcelei, cu spatii necontrolate , intimplatoare, intre cladiri. Amplasarea constructiilor anexe se va face exclusiv in continuarea corpului cladirii de locuit, fara a oferi posibilitatea ca aceste constructii anexe sa fie vizibile in mod direct de la strada.

*Fac exceptie de la aceste restrictii eventualele amenajari cu rol de odihna in gradina ( chioscuri de vara, paviloane agrement, mobilier de joaca, piscine), sau garajele inchise sau locurile de parcare acoperite care se pot amplasa si lateral fata de cladirea locuintei , cu conditia integrarii fatadei si aspectului ( materiale de constructie folosite ) cladirii anexe in ansamblul arhitectural al fatadei locuintei , prin proiect unitar , prezentat spre autorizare.; cladirile anexe vor avea in mod obligatoriu regim de inaltime maxim parter.*

#### **- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor**

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurand securitatea circulatiei generale. Se vor asigura cite doua locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele, din care unul in garaj.

Accesele in panta la garaje ( de exemplu , in cazul in care sunt amenajate la subsolul cladirii, cu acces direct pe fatada principala spre strada) vor fi realizate cu panta de acces incepind de la limita proprietatii, fara a impiedica circulatia pietonala pe trotuarul din fata proprietatii.

Accesele auto la parcelele de colt se vor realiza la limitele parcelei, opuse limitelor dinspre intersectie.

Pentru o parcela care este alaturata mai multor drumuri ( de exemplu, o parcela de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

### **- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

**Procentul de ocupare a terenurilor** trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii ( prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

**POT** stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile plansei A – 04 si prezentat la pt. A. DATE DE RECUNOASTERE

**Coeficientul de utilizare a terenurilor** - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate ( suma ariilor tuturor nivelelor , mai putin aria subsolului) si suprafata terenului aferent ( in interiorul limitelor respective).

**CUT** global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A-04 si prezentat la pt. A. DATE DE RECUNOASTERE

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

### **- Inaltimea constructiilor**

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pe baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Inaltimea unui nivel se considera de 2,85 m , masurata de la cota placa finita la cota placa finita .

Inaltimea subsolului ( garaj ) se considera 2,20 m din placa in placa (lumina incaperii).

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principala) pina la cornisa acoperisului, va fi de 7,0 m pentru cladirile P+1, si de 10,0 m pentru cladirile P+2.

In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compozitionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesioniști cu studii corespunzatoare, si aprobate de factorii de decizie.

### **- Conditii de echipare edilitara**

**Apa potabila.** Orice constructie care se va realiza si va fi destinata folosirii curente, trebuie sa fie echipata cu instalatie sanitara interioara si va fi racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, consumul de apa fiind contorizat prin apometre individuale.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

*In absenta temporara a retelei de alimentare cu apa se admite alimentarea temporara cu apa a noilor consumatori din fintini sau puturi de apa locale ( individuale ), cu conditia respectarii normativelor tehnice si a legislatiei in vigoare la data executarii acestora.*

**Canalizarea menajera.** Orice constructie noua, destinata unei folosiri curente, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de canalizare a apelor menajere, urmind a fi tratate si epurate prin sistem centralizat.

*In absenta, temporara, a retelei publice de canalizare a apelor menajere, se admite evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare.*

*Sistemul individual sau de grup ( de exemplu , fose septice, vidanjabile periodic) va fi prevazut cu racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare menajera.*

**Canalizarea pluviala.** Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incit sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice in interiorul parcelei cade in sarcina exclusiva a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua masuri pentru preluarea si evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fara a conduce sau dirija apa spre proprietatile din aval).

**Rețele electrice, telefonizare.** Rețelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa obligatoriu in rețele subterane.

**Rețele de distributie de gaz - metan.** Rețelele de distributie subterane se vor poza in conformitate cu normativetele in vigoare la data executiei.

De la SRMG noii consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale , contorizate.

**Salubritate.** In cadrul fiecarei incinte (parcele) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise.

Platformele de depozitare a pubelelor vor fi imprejmuite cu ziduri pline cu inaltimea de min. 1,50 m., si vor fi racordate in mod obligatoriu la reseaua de alimentare cu apa si la reseaua de canalizare menajera, pentru a permite o intretinere corespunzatoare a recipientilor de colectare.

Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, cel putin o data pe saptamina, prin servicii speciale de colectare, organizate prin grija administratiei locale , sau a intreprinzatorilor particulari

**Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.**

- **Subsolurile** : - In cazul realizarii de subsoluri, acestea vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare - în limita posibilităților tehnice

- Prin cota + 0.00., a unei clădiri se înțelege cota finită a pardoselii funcțiunilor principale

- Cota + 0.00., va fi la maximum 0,90 m. față de cota terenului amenajat, inclusiv în cazul construcțiilor cu subsol ; fac excepție cazurile în care se amenajează garaj în subsolul clădirii, cu acces direct pe frontul principal, caz în care cota + 0.00., va fi de max. 1,10 m față de terenul față de cota terenului amenajat, accesul în subsol făcându-se în panta descendentă.

- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural , tencuieli sau placaje

- **Fatadele** : - Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura acestora expusă la stradă.

- *Se vor folosi materiale și sisteme constructive* din zidărie și beton armat, sau material lemnos ; finisajele exterioare ale clădirilor anexe se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirea principală.

- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturală a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferință culoarea albă / bej

- **Acoperisurile** . Pentru acoperisuri se vor realiza șarpante de lemn cu pante cuprinse între 35 - 60 de grade, cu învelitori din țigla sau alte materiale *cu excepția învelitorilor din tablă PVC sau lemn*. Se admite folosirea învelitorilor din lemn ( sita sau sindrila ) doar la construcțiile anexe de tip amenajări gradină ( chioscuri de vară )

- **Garaje**. Garajele vor fi înglobate în corpul clădirii de locuit, sau alipite de acesta. Se interzice construirea de garaje izolate, cu excepția cazurilor când sunt amplasate la limita posterioară a parcelei și nu sunt vizibile de pe stradă ; garajele vor avea în mod obligatoriu regim de înălțime parter și se vor realiza din materiale durabile : cărămida, beton , metal.

- **Imprejmuiri** : - imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietății private în folosință exclusivă ; ca meteriale se vor folosi elemente metalice sau zidărie și metal / lemn, cu condiția ca nici un element al imprejmuirii să nu depășească 1,80 m. înălțime de la terenul amenajat din imediată apropiere a imprejmuirii; proiectul și designul imprejmuirilor va face în mod obligatoriu obiectul autorizării de către factorii responsabili.

- Între limitele separative a parcelelor , imprejmuirile nu vor depăși 1,80 m.

- În cazul parcelelor de colț , înălțimea și aspectul imprejmuirii va fi identic pe cele două laturi exterioare ( spre stradă ) ale parcelei.

## **F. Spații verzi - plantatii.**

Voința de a realiza o lotizare ( parcelare ) cu caracter peisagist se va împleți cu voința proprietarilor de loturi de a valorifica, în acest sens, spațiile private din interiorul parcelelor, care înconjoară clădirea de locuit.

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja *in mod obligatoriu* cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazi, *fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4 m., pentru fiecare 150 mp. din suprafata parcelei.*

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

### **5.2.2. UTR nr.2.**

#### **A. Date de recunoastere**

- **UTR 2** delimitata la west de DN12, la nord de dig , la est UTR 1, la sud de str. NORD

- suprafata terenului afectat : **9,06 ha.**
- tipul de proprietate a terenurilor :
  - proprietate privata in folosinta exclusiva = **81.330 mp** ( supermarket)
  - proprietate privata in folosinta comuna = **9.359 mp**
- proprietate privata trecut in domeniul privat al statului = **2.070 mp.**
- terenul este ocupat partial de puturi forate de alimentare cu apa
  - POT = 96% , CUT = 0,96

#### **B. Caracterul subzonei**

- functiunea principala : **constructii comerciale si de servicii**
- functiuni conexe : lucrari si constructii de echipare edilitara sau de infrastructura

SRMG si POST TRAFU

- zone de restrictie de construire ( 20 m in jurul platformei SRMG )
- zona de protectie in jurul platformei post trafo
- zona de protectie de 20 m. in jurul puturilor de alimentare cu apa
- zona de protectie fata de 15m. de coronament dig
- realizarea de constructii cu regim mica de inaltime. max. P+1 etaje ,

respectiv

o inaltime maxima la cornisa de 9,0m.

- RESTRICTIE DE CONSTRUCTIE DE 57 M. FATA DE AXA DN12

#### **C. Caracteristici ale parcelelor.**

- *Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii :*

- sa aiba o suprafata minima de 2500 mp.
- sa aiba un front la strada de : - minim 30 m., cu respectarea conditiei ca fatadele laterale spre proprietatile vecine sa fie la o distanta de 4 m., fata de limita proprietatii.
- sa se asigure, in incinta complexului , un numar de parcaje pentru autovehicule corespunzator normelor in vigoare raportat la capacitatea comerciala a magazinului
- conditiile de mai sus se aplica atit parcelelor cu forme geometrice regulate, cit si celor cu forme geometrice neregulate.

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului
- caracteristicile acceselor trebuie să permită satisfacerea regulilor minime fixate prin textele reglementarilor în vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul mașinilor de salvare, evacuarea gunoierului menajer, etc.
- se va asigura în mod obligatoriu spațiu închis și acoperit pentru depozitarea deșeurilor și ambalajelor, până la îndepărtarea acestora din incintă

#### **D. Natura ocupării și utilizării funcționale a terenului.**

##### **- Utilizări permise :**

- împrejmuiri de teren la limita proprietății, cu garduri metalice, cu condiția ca nici un element al acestuia să nu depășească 2,0 m. înălțime de la terenul amenajat din imediată apropiere a împrejmuirii; proiectul și designul împrejmuirilor va face în mod obligatoriu obiectul autorizării de către factorii responsabili.
- lucrări de instalatii edilitare și amenajări de teren și spații verzi, în scopul ridicării calitative și completării viitoarelor funcțiuni
- taieri și defrisări de vegetație înaltă, în măsura în care acestea împiedică realizarea diverselor lucrări de construcții, cu condiția obținerii autorizațiilor prevăzute de lege
- realizarea de construcții noi, ansambluri sau unități independente, cu funcțiune specifică de comerț, și funcțiuni complementare de activități comerciale și de servicii private pentru public (inclusiv dotări tehnico edilitare), care nu produc factori poluanți sau nu generează prin funcționalitate trafic auto intens.

##### **- Utilizări interzise :**

- deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatare de argilă sau balast care pot conduce la dezagărea solului și a peisajului
- construcții administrative cu înălțimea la cornișă de peste 10,0 m., măsurată de la nivelul terenului amenajat
- amenajări de camping-uri, sau rulote, sau staționarea caravelor auto
- activități și lucrări agricole în sistem industrializat, sau activități de pasunat
- orice alt tip de construcție sau activitate care nu este prevăzută în prezentul PUZ; pentru realizarea unor eventuale viitoare construcții sau utilizări care nu au fost prevăzute de proiectant în prezentul PUZ și se dovedesc de strictă necesitate, inițiatorul de investiție va solicita în mod obligatoriu acordul proprietarilor din vecinătate pe o rază de 50 m. de la limitele investiției propuse, aceasta fiind posibil de a se realiza doar pe baza de PUD special aprobat de organele în drept.

#### **E. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

##### **- Amplasarea construcțiilor față de aliniament.**

Față de **aliniament** (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului privat în folosința comună și cele aparținând domeniului privat exclusiv), construcțiile vor fi amplasate, sau **aliniate** (alinierea construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmează fronturile construite ale clădirilor), în mod obligatoriu retrase de la aliniament **conform planșa A-04**, zona liberă rezultată fiind destinată

exclusiv zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzator ; in plansa A-04 aliniamentele fronturilor de constructii au fost marcate fata de axele drumurilor , pentru a nu crea confuzii in cazul in care proprietarii nu doresc sa realizeze nici un fel de imprejmuiri ale proprietatii spre strazile de acces ;

#### **- Implantarea constructiilor fata de limitele separative.**

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelelor este restrictiva, la o distanta minima de 4,5 m., si este obligatorie respectarea aliniamentelor marcate si inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT, care nu poate fi depasit decit cu aprobarea factorilor de decizie locali.

In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.

#### **- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, in cadrul aceleiasi parcele**

Este interzisa amplasarea de constructii anexe in sistem pavilionar, dispersat in cadrul parcelei, cu spatii necontrolate , intimplatoare, intre cladiri.

#### **- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor**

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurind securitatea circulatiei generale. Se vor asigura locuri de parcare pentru autoturismele clientilor in interiorul incintei

#### **- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

**Procentul de ocupare a terenurilor** trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii ( prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

**POT** stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile plansei A – 04 - : **POT = 96 %**

**Coeficientul de utilizare a terenurilor** - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate ( suma ariilor tuturor nivelelor , mai putin aria subsolului) si suprafata terenului aferent ( in interiorul limitelor respective).

**CUT** global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A-04 : **CUT = 0,96**

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

#### **- Inaltimea constructiilor**

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pe baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Inaltimea unui nivel se considera de 4,5 m , masurata de la cota placa finita la cota placa finita .

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principala) pina la cornisa acoperisului, va fi de max.12,0 m.

In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compozitionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare, si aprobate de factorii de decizie.

### **- Conditii de echipare edilitara**

**Apa potabila.** Orice constructie care se va realiza si va fi destinata folosirii curente, trebuie sa fie echipata cu instalatie sanitara interioara si va fi racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, consumul de apa fiind contorizat prin apometre individuale.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

*In absenta temporara a retelei de alimentare cu apa se admite alimentarea temporara cu apa a noilor consumatori din fintini sau puturi de apa locale ( individuale ), cu conditia respectarii normativelor tehnice si a legislatiei in vigoare la data executarii acestora.*

**Canalizarea menajera.** Orice constructie noua, destinata unei folosiri curente, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de canalizare a apelor menajere, urmind a fi tratate si epurate prin sistem centralizat.

*In absenta, temporara, a retelei publice de canalizare a apelor menajere, se admite evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare.*

*Sistemul individual sau de grup ( de exemplu , fose septice, vidanjabile periodice) va fi prevazut cu racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare menajera.*

**Canalizarea pluviala.** Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incit sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice in interiorul parcelei cade in sarcina exclusiva a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua masuri pentru preluarea si evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fara a conduce sau dirija apa spre proprietatile din aval).

**Rețele electrice, telefonizare.** Rețelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa obligatoriu in rețele subterane.

**Rețele de distributie de gaz - metan.** Rețelele de distributie subterane se vor poza in conformitate cu normativelor in vigoare la data executiei. De la SRMG noii consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale , contorizate.

**Salubritate.** In cadrul incintei (parcele) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise.



Platformele de depozitare a pubelelor vor fi imprejmuite cu ziduri pline cu inaltimea de min. 1,50 m., si vor fi racordate in mod obligatoriu la reseaua de alimentare cu apa si la reseaua de canalizare menajera, pentru a permite o intretinere corespunzatoare a recipientilor de colectare.

Depozitarea deseurilor rezultate din ambalajele produselor comercializate va fi facuta in spatii inchise si controlate in cadrul constructiilor nou realizate .

Colectarea zonala a deseurilor menajere obisnuite se va face in sistem centralizat, zilnic, prin servicii speciale de colectare, organizate prin grija administratorilor spatiilor comerciale.

### **Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.**

- **Fatadele** : - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate  
- *Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile*, din zidarie , beton armat si structura metalica , interzicindu - se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos  
- Ca policromie se vor utiliza maximum 2 culori

- **Acoperisurile** . Pentru acoperisuri se vor realiza invelitori tip terasa

- **Imprejmuiri** : - imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii private in folosinta exclusiva ; ca metariale se vor folosi elemente metalice de tip panouri din plasa , cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilo va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.

### **F. Spatii verzi - plantatii.**

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja *in mod obligatoriu* cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

### **5.2.3. UTR nr.3.**

#### **A. Date de recunoastere**

- **UTR 3** delimitata la west de DN12, la nord de str. **NORD**, la est de dig, la sud str. **SUD**

- suprafata terenului afect : **11,73 ha.**

- tipul de proprietate a terenurilor :

- proprietate domeniul privat al Primariei

- terenul este ocupat partial de puturi forate de alimentare cu apa si este strabatut pe directia sud-est spre nord-vest de retea de gaz metan amplasata subteran

- POT = 60% , CUT = 0,73

#### **B. Caracterul subzonei**

- functiunea principala : **constructii cladiri activitati sportive,cazare si agrement**
- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara sau de infrastructura
- zona de protectie in jurul platformei post trafo
  - zona de protectie de 20 m. in jurul puturilor de alimentare cu apa
  - zona de protectie fata de 15 m. de coronament dig
  - realizarea de constructii cu regim maxim de inaltime. max. P+4 etaje , respectiv o inaltime maxima la cornisa de 20,0m.
- **RESTRICTIE DE CONSTRUCTIE DE 57 M. FATA DE AXA DN12**

### **C. Caracteristici ale parcelelor.**

- *Pentru a fi construibila, parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii :*
  - *fatadele laterale spre proprietatile vecine sa fie la o distanta de minim 5 m., fata de limita proprietatii.*
  - *pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului*
  - *caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale fixate prin textele reglementarilor in vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoiului menajer, etc.*

### **D. Natura ocuparii si utilizarii functionale a terenului .**

#### **- Utilizari permise :**

- imprejmuiiri de teren la limita proprietatii , cu garduri din plantatii – gard viu , cu conditia ca nici un element al acestuia sa nu depaseasca 0,90 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii;
- lucrari de instalatii edilitare si amenajari de teren si spatii verzi, in scopul ridicarii calitative si completarii viitoarelor functiuni
- taieri si defrisari de vegetatie inalta , in masura in care acestea impiedica realizarea diverselor lucrari de constructii, cu conditia obtinerii autorizatiilor prevazute de lege.
- realizarea de constructii noi, ansambluri sau unitati independente, cu functiune specifica de activitati sportive, cazare si agrement, si functiuni complementare de activitati comerciale si de servicii pentru public ( inclusiv dotari tehnico edilitare ) , care nu produc factori poluanti sau nu genereaza prin functionalitate trafic auto intens.

#### **- Utilizari interzise :**

- constructii de orice natura care pot genera poluare sau trafic greu intens
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatari de argila sau balast care pot conduce la dezagarea solului si a peisajului
- constructii administrative cu mai mult de parter si patru niveluri, cu inaltimea la cornisa de peste 20,0 m., masurata de la nivelul terenului amenajat
- activitati si lucrari agricole in sistem industrializat, sau activitati de pasunat
- *orice alt tip de constructie sau activitate care nu este prevazuta in prezentul PUZ; pentru*

realizarea unor eventuale viitoare constructii sau utilizari care nu au fost prevazute de proiectant in prezentul PUZ si se dovedesc de stricta necesitate , initiatorul de investitie va solicita in mod obligatoriu acordul proprietarilor din vecinatate pe o raza de 50 m. de la limitele investitiei propuse , aceasta fiind posibil de a se realiza doar pe baza de PUD special aprobat de organele in drept.

#### **E. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor**

##### **- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.**

Fata de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului privat in folosinta comuna si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate , sau **aliniate** (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in mod obligatoriu retrase de la aliniament **conform plansa A-04** , zona libera rezultata fiind destinata exclusiv zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzator ; in plansa A-04 aliniamentele fronturilor de constructii au fost marcate **fata de axele drumurilor** , pentru a nu crea confuzii in cazul in care proprietarii nu doresc sa realizeze nici un fel de imprejmuiri ale proprietatii spre strazile de acees ;

##### **- Implantarea constructiilor fata de limitele separative.**

Amplasarea constructiilor fata de limitele parcelelor nu este restrictiva, dar se recomanda o distanta minima de 4,5 m., si este obligatorie respectarea aliniamentelor marcate si inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT, care nu poate fi depasit decit cu aprobarea factorilor de decizie locali.

In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.

##### **- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, in cadrul aceleiasi parcele**

Este interzisa amplasarea de constructii anexe in sistem pavilionar, dispersat in cadrul parcelei, cu spatii necontrolate , intimplatoare, intre cladiri.

*Fac exceptie de la aceste restrictii eventualele amenajari cu rol de odihna ( chioscuri de vara, paviloane agrement, mobilier de joaca).*

##### **- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor**

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului si a obiectivului , asigurind securitatea circulatiei generale. Se vor asigura locuri de parcare pentru autovehicule si pentru autobuze.

Se va asigura in mod obligatoriu posibilitatea accesului la fiecare obiectiv in parte a masinilor de interventie pentru pompieri, politie si salvare.

##### **- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

**Procentul de ocupare a terenurilor** trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii ( prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe

ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

**POT** stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile plansei A – 04

**Coeficientul de utilizare a terenurilor** - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate ( suma ariilor tuturor nivelelor , mai putin aria subsolului) si suprafata terenului aferent ( in interiorul limitelor respective).

**CUT** global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A-04

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

#### **- Inaltimea constructiilor**

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pa baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Inaltimea unui nivel se considera de 4,0 m , masurata de la cota placa finita la cota placa finita .

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principala) pina la cornisa acoperisului, va fi de 20,0 m

In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compozitionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare, si aprobate de factorii de decizie.

#### **- Conditii de echipare edilitara**

**Apa potabila.** Orice constructie care se va realiza si va fi destinata folosirii curente, trebuie sa fie echipata cu instalatie sanitara interioara si va fi racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, consumul de apa fiind contorizat prin apometre individuale.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

*In absentia temporara a retelei de alimentare cu apa se admite alimentarea temporara cu apa a noilor consumatori din fintini sau puturi de apa locale ( individuale ), cu conditia respectarii normativelor tehnice si a legislatiei in vigoare la data executarii acestora.*

**Canalizarea menajera.** Orice constructie noua, destinata unei folosiri curente, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de canalizare a apelor menajere, urmind a fi tratate si epurate prin sistem centralizat.

*In absentia, temporara, a retelei publice de canalizare a apelor menajere, se admite evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare.*

*Sistemul individual sau de grup ( de exemplu , fose septice, vidanjabile periodic) va fi prevazut cu racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare menajera.*

**Canalizarea pluviala.** Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incit sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice in interiorul parcelei cade in sarcina exclusiva a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua masuri pentru preluarea si evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fara a conduce sau dirija apa spre proprietatile din aval).

**Rețele electrice, telefonizare.** Retelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa obligatoriu in retele subterane.

**Rețele de distributie de gaz - metan.** Retelele de distributie subterane se vor poza in conformitate cu normativele in vigoare la data executiei. De la SRMG noii consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale , contorizate.

**Salubritate.** In cadrul fiecarui obiectiv construit se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise. Platformele de depozitare a pubelelor vor fi in spatii inchise in cadrul cladirii sau spatii imprejmuite cu ziduri pline cu inaltimea de min. 1,50 m., si vor fi racordate in mod obligatoriu la reseaua de alimentare cu apa si la reseaua de canalizare menajera, pentru a permite o intretinere corespunzatoare a recipientilor de colectare.

Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, cel putin o data pe saptamina, prin servicii speciale de colectare, organizate prin grija administratiei locale , sau a intreprinzatorilor particulari

### **Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.**

- **Subsolurile** : - In cazul realizarii de subsoluri, acestea vor fi racordate la reseaua de alimentare cu apa si canalizare - in limita posibilitatilor tehnice  
- Prin cota + 0.00., a unei cladiri se intelege cota finita a pardoselii functiunilor principale  
- Cota + 0.00., va fi la maximum 0,90 m. fata de cota terenului amenajat, inclusiv in cazul constructiilor cu subsol ; fac exceptie cazurile in care se amenajeaza garaj in subsolul cladirii, cu acces direct pe frontul principal, caz in care cota + 0.00., va fi de max. 1,10 m fata de terenul fata de cota terenului amenajat, accesul in subsol facinduse in panta descendenta.

- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural , tencuieli sau placaje

- **Fatadele** : - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate

- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din zidarie , beton armat, metal , interzicindu - se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos ( cu exceptia constructiei salii de sport si a constructiilor anexe de gradina / chioscuri / cladiri de agrement) ;

- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, maxim 2 culori

- **Acoperisurile** . Pentru acoperisuri se vor realiza acoperisuri de tip terasa sau sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 35 - 60 de grade, cu invelitori din tigla sau alte materiale cu exceptia invelitorilor din tabla PVC sau lemn. Se admite folosirea invelitorilor din lemn ( sita sau sindrila ) doar la constructiile anexe de tip amenajari gradina ( chioscuri de vara )

- **Imprejmuiri** : - imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii private in folosinta exclusiva cu garduri din plantatii – gard viu , cu conditia ca nici un element al acestuia sa nu depaseasca 0,90 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii;

#### **F. Spatii verzi - plantatii.**

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazi, fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4 m., pentru fiecare 150 mp. din suprafata parcelei.

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

**SEF DE PROIECT**  
**arh. NEMETH CSABA IOSIF.**