

Proiectant general : **S.C. ARHPOINT S.R.L.**

Nr. proiect : 19/2009

Denumire proiect : PUZ – **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, UTILITATI SI DRUMURI DE INCINTA**

Beneficiar : **MURESAN RARES SI MURESAN FLAVIA**

Faza proiect : PUZ



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

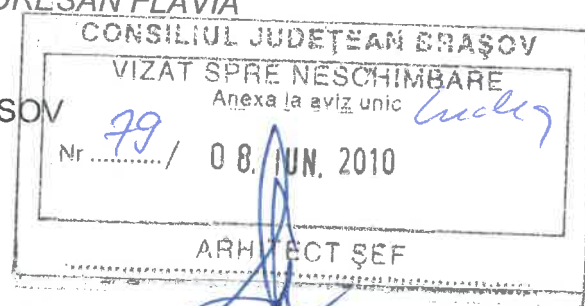
Denumirea proiectului: PUZ – **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, UTILITATI SI DRUMURI DE INCINTA**

Beneficiar: **MURESAN RARES SI MURESAN FLAVIA**

Amplasament: **COMUNA BOD, jud. BRASOV**

Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborării: **10.2009**



1.2. **Obiectul lucrării**

Terenul studiat are o suprafața de 35 000 mp. și se afla în proprietatea persoanelor fizice, în extravilanul localității.

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.276 din 21.07.2009 și cu tema de proiectare elaborată de beneficiar. Documentația va urmări rezolvarea următoarelor aspecte:

- Schimbarea destinației terenului din arabil în teren destinat construirii de locuințe unifamiliale.

- Stabilirea reglementărilor specifice zonei de locuințe și funcțiuni complementare, circulație, parcuri, zone verzi și indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

- Se vor prevedea în mod obligatoriu spații verzi, dimensionate conform reglementărilor în vigoare

Pentru zona de locuințe, documentația va cuprinde inclusiv parcelarea acestora cu indicarea zonelor edificabile și a indicilor urbanistici în vederea autorizării directe.

Ca urmare, în cadrul documentației PUZ se vor trata următoarele categorii de probleme:

Zonificarea funcțională a terenurilor pentru locuințe, dotări complementare, circulației și zone verzi;

Înglobarea și corelarea documentațiilor de urbanism anterior aprobate pentru această zonă (P.U.G.) pentru a obține un țesut urban cât mai coerent

Organizarea rețelei stradale corelată cu strazile propuse în studiile urbanistice anterioare;

Dezvoltarea infrastructurii edilitare;

Statutul juridic și circulația terenurilor;

Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, materiale de construcție, etc.

Protecția mediului;

1.3. Surse de documentare – baza topografică

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii:
Baza topografica a fost ridicarea topografica vizata de Oficiul de Cadastru comandata de Muresan Rares si Muresan Flavia si executata de S.C. GEO TOP S.R.L.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenu, care face obiectul acestui studiu, are suprafata de 35 000 mp si se afla in extravilanul localitatii.

Relationarea zonei cu localitatea

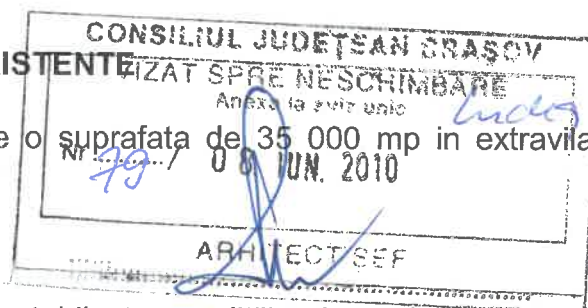
Terenu este delimitat la vest de DE104/1 (drum pietruit), la est, nord si sud de proprietati particulare. In vecinatatea limitei de proprietate la sud si est se afla HC111 si HC114 ce nu afecteaza conditiile de construire pe terenu studiat.

Legatura cu localitatea se face prin intermediul De 104/1 care margineste terenu pe latura de vest. Principala circulatie in zona este drumul ce leaga Bod sat de Bod colonie, aflata la cca 1 km spre sud.

2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Terenu studiat se intinde pe o suprafata de 35 000 mp in extravilanul localitatii, cu folosinta de teren agricol.

2.2.1. DATE GEOTEHNICE



1. Tema - Prezentul studiu stabileste conditiile de cadru natural si geotehnice, in vederea elaborarii documentatiei tehnice pentru o suprafata de teren aflata in extravilanul localitatii Bod - Sat, urmand a fi trecuta in intravilan in urma studiului efectuat.

2. Amplasamentul - Se studiaza un teren situat in localitatea Bod - Sat F.N., jud Brasov, in suprafata de 35.000 mp in inscrisurile oficiale terenul figureaza ca avand CF 6256, nr. cad. 1937 apartinand sotilor Muresan Rares si Muresan Flavia.

3. Date privind obiectivul proiectat

Se are in vedere trecerea acestei suprafete de teren aflata in extravilanul localitatii - Bod - Sat, in intravilanul localitatii, in vederea, construirii unui ansamblu de locuinte unifamiliale, utilitati si cai de acces. Terenu studiat nu are vicii ascunse, pe aceasta suprafata studiata nu trec conducte de apa, gaz, canal, nu sunt spatii subterane ce ar pune in pericol viitoarele constructii. De aceea este recomandat pentru teren de constructii, datele privind structura acestuia gasindu-se in acest studiu, urmand ca la efectuarea celorlalte faze de constructie PAC+PT sa se, efectueze un studiu aprofundat pentru fiecare suprafata construabila.

1. Date geologice

Din punctul de vedere la care ne referim amplasamentul studiat se incadreaza in unitatea morfostructurala cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului.

Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin pana la finele pliocenului, cand prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiul apelor, in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni, constituite predominant din conglomerate, marne, argile, bolovanisuri, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular incrucisat.

In cuaternar si postcuaternar, apele de siroire, torentii si organismele fluviatile nou formate, au transportat din versantii nordici ai Muntilor Brasovului, insemnate cantitati de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri lsi argile), cladind din aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rezultat un relief cu aspect de campie ulso inclinata de la sud la nord si de la vest catre est, de unde si denumirea de Campia Barsei atribuita zonei de catre unii geografi.

Cercetarile geologice - geotehnice au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi si formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal, turba).

2. Date - geomorfologice

Asa cum am amintit perimetrul cercetat se caracterizeaza ca fiind un teren plat fara denivelari sau vicii ascunse.

Conditile naturale si geotehnice dau garantia stabilitatii in timp, declansarea fenomenelor naturale distructive din categoria alunecari, prabusiri, curgeri etc, fiind absolut excluse.

Exista de asemenea conditii pentru desfalsurarea activitatii de santier, fara sa se blocheze caile de acces sau sa se polueze mediul.

Amplasamentul -studiat se caracterizeaza ca avand panza de apa freatica la mica adancime, respectiv 2,50 m, in timpul ploilor avand tendinte ascensionale. Din acest motiv se recomanda ca pe suprafata studiata sa nu se prevada spatii subterane. In unele potiuni din aceasta suprafata in timpul intemperiiilor, apa se ridica la suprafata baltind in unele locuri.

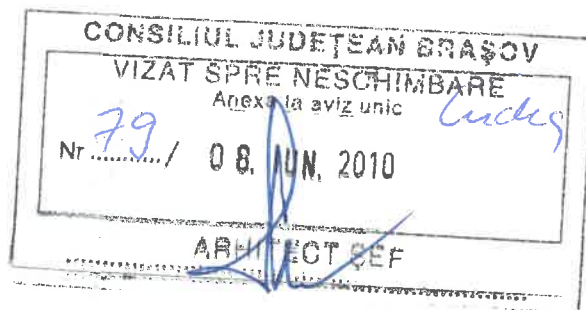
Cap. III. Date geotehnice

Prospectiunile executate pe amplasamentul in studiu, au stabilit ca la suprafata se gasette o patura de sol vegetal groasa de 0,60 m, sub care se afla un strat de praf argilos nisipos pana la 2,50 m, dupa care se patrunde intr-un orizont de pietris cu nisip saturat.

2. Caracteristicile fizico mecanice ale terenului

Analizele de laborator efectuate pe probele recoltate din teren au stabilit urmatoorii parametrii:

- greutatea volumica $Y_v = 1,8-1,9$ KN/mc
- indicele de plasticitate $IP = 18,2\%$
- indicele porilor $e = 0,75$
- indicele de consistenta $I_c = 0,55$
- porozitatea $n = 43\%$
- umiditatea naturala $W_n = 21,9\%$
- coeziunea $C = 30$ Kpa
- unghiul de frecare interna $\varphi = 26^\circ$
- modulul de compresibilitate edometric, pentru treapta de incarcare 200 - 300 Kpa: $M = 8$ Mpa.



3. Adancimea de inghet

Potrivit ST AS 6054 - 77, in zona la care ne referim adancimea de inghet masoara 1,00 m raportata de la cota terenului amenajat la exterior.

4. Zonarea seismica

Conform "Cod de proiectare seismica - Partea -1- Prevederi pentru cladiri", indicativ P 100-1/2006 perimetrul cercetat se va lua in considerare: - valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,209$ pentru cutremure de pamant avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 100$ ani

- perioada de control (colt) $T_c = 0,7$ s.

5. Conditii de fundare

Obiectivele proiectate se pot amplasa in oricare zona a perimetrului cercetat, fundandu-se in stratul de praf argilos nisipos galbui plastic actual.

Se va lua in considerare presiunea conventionala $P_{conv} = 280$ kPa si respectandu-se urmatoarele relatii:

- la incarcari centrice

$P_{ef} \leq P_{conv}$
 $p'_{efmax} \leq 1,2 P_{conv}$

- la incarcari cu excentricitate dupa o singura directie

$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv}$ in gruparea fundamentala
 $p'_{efmax} \leq 1,4 P_{conv}$ in gruparea speciala

- la incarcari dupa ambele directii

$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv}$ in gruparea fundamentala
 $p'_{efmax} \leq 1,6 P_{conv}$ in gruparea speciala

Conform STAS 3300/85 presiunea conventionala corespunde fundatiilor avand latimea talpii $B = 1,00$ m si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,00$ m.

Pentru alte adancimi si latimi se vor aplica corectii conform STAS 3300/1/85, punctele B.2.1, B.2.2, B.2.

6. incadrarea terenului conform TS/988

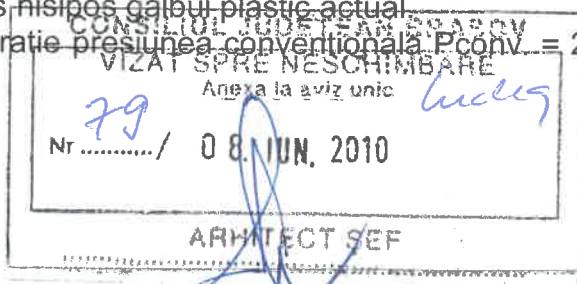
Incepand de la suprafata, terenul se incadreaza in categoria "teren mijlociu" in cazul excavatiilor realizate manual si categ. II-a, pentru sapaturile efectuate mecanizat.

2.2.2. CAILE DE COMUNICATIE

Legatura cu comuna BOD se va dezvolta prin modernizarea drumului existent ce deserveste proprietatea, aceasta transformandu-se in strada cu 2 benzi de circulatie si profil de 9 m.

CURSURI DE APĂ

Zona în care se prevede realizarea de locuințe se caracterizează printr-un nivel freatic ridicat, la 0,5 - 1,0 m de la nivelul terenului.



În aval există canale care evacuează apele colectate din stratul freatic și le conduce în raul Olt.

Nu se poate admite realizarea de subsoluri decât cu condiții speciale de hidroizolație.

2.2.3. DOTARI EDILITARE

Asigurare utilități de alimentare cu apă și canalizare

1. Calculul necesarului de apă și a debitelor de ape menajere și pluviale

A. Necesarul de apă potabilă conf. STAS 1343-1/2006

- debitul zilnic mediu $Q_{zi\ med} = 1 : 1000 \times [N(i) \times q \ s(i)]$

$N(i)$ = număr utilizatori = 4 persoane x 40 case = 160 persoane

$q \ s(i)$ = debit specific = 120 l/utilizator și zi

$Q_{zi\ med} = 1 : 1000 \times 160 \times 120 = 19,2 \text{ mc/zi}$

- debitul zilnic maxim $Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} \times K_{zi}$

K_{zi} = valoarea maximă a abaterii valorii consumului zilnic

$Q_{zi\ max} = 19,2 \times 1,35 = 25,92 \text{ mc/zi}$

- debitul orar maxim $Q_{o\ max} = 1 : 24 \times Q_{zi\ max} \times K_o$

K_o = valoarea maximă a abaterii valorii consumului orar

$Q_{o\ max} = 1 : 24 \times 25,92 \times 2,5 = 2,7 \text{ mc/h}$

B. Debitul de calcul apă potabilă conf. STAS 1478/90

- pentru clădiri de locuit :

$q \ c = b(a \times c \times \sqrt{\sum E} + 0,004 \sum E)$

$b=1$; $a=0,15$; $c=1$; $E = E_1 + E_2$

Obiecte sanitare pentru o locuință :

lavoar buc3 x 0,35 = 1,05

spalator vase buc1 x 1 = 1

vas wc buc3 x 0,5 = 1,5

cada baie buc2 x 1 = 2

cada de dus buc1 x 1 = 1

bideu buc 2x0,35 = 0,7

mașină spălat rufe buc1x0,85=0,85

centrală termică = 1

$\sum E = 8,1$

Pentru 40 case $\sum E = 8,1 \times 40 = 324$

$q \ c = 4 \text{ l/s}$



C. Debitul de apă pentru hidranți exteriori de incendiu

Conf STAS1343/1- tabel 3 pentru un nr. de locuitori 5000-10000 rezultă un (număr de incendii simultane) = 1 și Q_{ie} (debitul de calcul pentru combaterea incendiilor cu ajutorul hidranților exteriori) = 10 l/s.

D. Evacuare ape menajere conf. STAS 1846/90

- debitul de ape uzate care se evacuează la rețeaua de canalizare

$Q_u = 0,8 Q_s$ astfel :

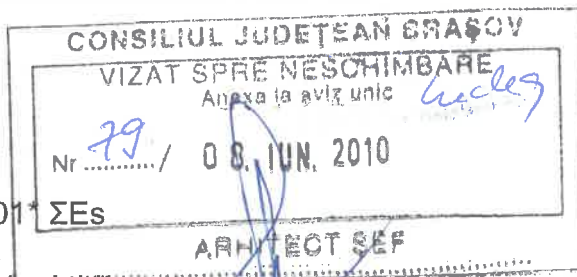
$Q_{u\ zi\ med} = 0,8 \times 19,20 = 15,36 \text{ [mc/zi]}$

$Q_{u\ zi\ max} = 0,8 \times 25,92 = 20,74 \text{ [mc/zi]}$

$Q_{u\ o\ max} = 0,8 \times 2,7 = 2,16 \text{ [mc/h]}$

E. Evacuare ape menajere conf. STAS 1795/87

- debitul de calcul (l/s) :



$$Q_c = Q_s + q_{s \max}$$

- pentru cladiri de locuit :

$$Q_s = a * 0,33 * \sqrt{\sum E_s} + 0,001 * \sum E_s$$

$$a = 0,4 ; b = 0,001 ;$$

E_s = Suma echivalentilor de debit pentru scurgere pentru o casa = 18,5

Pentru 40 case $\sum E_s = 27,5 \times 40 = 1100$;

$$Q_s = 5,48/s ; q_{s \max} = 2$$

$$Q_c = 5,48 + 2 = 7,48 \text{ l/s}$$

F. Debite de ape pluviale conform STAS 1846-90 si STAS 9470-73

1. Ape pluviale provenite de pe cladiri, alei si spatii verzi

Debitul acestor ape este:

$$Q_{p1} = m \times \sum S_i \times q_i \times \phi_i : 10000$$

unde $m=0,8$ pentru durata ploii de calcul sub 40min.

S_i = aria de pe care provin apele pluviale in mp

q_i = intensitatea ploii maxime conform STAS 9470/73, diagrama 2.2.1, pentru

zona 19.

$$q_i = 290 \text{ l/s.ha}$$

ϕ_i = coeficientul de scurgere aferent ariei S_i .

pentru invelitori de tigla, carton asfaltat, $S=3510 \text{ mp}$ si $\phi=0,9$; pentru trotuare cu pavaje de piscoturi $S=5741 \text{ mp}$, $\phi=0,55$ si pentru zone verzi $S=20676 \text{ mp}$, $\phi=0,05$

rezulta:

$$\underline{Q_{p1} = 170,52 \text{ l/s.}}$$

Apele pluviale provenite de pe acoperisurile constructiilor proiectate, de pe spatiile verzi si de pe alei sunt ape conventional curate.

2. Apele pluviale provenite de pe drumuri

Debitul acestor ape este:

$$Q_{p2} = m \times \sum S_i \times q_i \times \phi_i : 10000$$

unde $m=0,8$ pentru durata ploii de calcul sub 40min.

S_i = aria de pe care provin apele pluviale in mp

q_i = intensitatea ploii maxime conform STAS 9470/73, diagrama 2.2.1, pentru

zona 19.

$$q_i = 290 \text{ l/s.ha}$$

ϕ_i = coeficientul de scurgere aferent ariei S_i .

pentru drumuri pavate cu asfalt $S=4590 \text{ mp}$ si $\phi=0,9$

rezulta:

$$\underline{Q_{p2} = 95,84 \text{ l/s.}}$$

2. Descrierea solutiilor propuse

A. Alimentarea cu apa potabila se va realiza din reseaua de apa a localitatii Bod existenta pe str. Tudor Vladimirescu (DJ103), conf. aviz nr. 6123/6.11.2009 emis de Primaria Comunei Bod, prin extinderea acesteia cu o conducta de polietilena de inalta densitate tip HDPE De 140mm. Conducta noua va avea o lungime de cca 800m, se va monta subteran la o adancime mai mare de 1,2m de la generatoarea superioara a conductei si se va amplasa numai in spatii publice (trotuare, drumuri, etc). Pe conducta de apa se vor monta hidranti exteriori de incendiu, supraterani, amplasati la o distanta de max 100 m unul fata de celalalt si la o distanta de 2m de bordura partii carosabile a drumului.

Fiecare imobil va fi prevazut cu bransament apa individual de la reseaua stradala. Conducta de bransament va fi din teava de polietilena de inalta densitate tip HDPE

De 32mm, montată îngropată sub adâncimea de îngheț. La distanța de 1m în incinta proprietății se va amplasa căminul de apometru. Căminele de apometru vor fi de tip monobloc, din polietilenă $\Phi 0,5m$, cu capac și ramă de fontă.

B. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza la rețeaua de canalizare menajeră a localității Bod, existentă pe str. Tudor Vladimirescu (DJ103), conf. aviz nr. 6123/6.11.2009 emis de Primăria Comunei Bod, prin extinderea acesteia cu o conductă din teavă de PVC tip KG(SN4) D250mm, având o lungime de cca 800m. Conducta nouă se va amplasa numai în spații publice (trotoare, drumuri, etc) acordându-se o atenție deosebită pantelor de scurgere. Pe conducta de canalizare se vor amplasa cămine de curățire și inspecție la distanța de max 50m între cămine. Căminele vor fi din polietilenă tip monobloc, cu capac și ramă de fontă tip carosabil.

Fiecare imobil se va racorda la colectorul stradal prin intermediul unei conducte din teavă de PVC tip KG 160mm, și a unui cămin de bransament ce se va amplasa în incinta proprietății la distanța de 1m de limita de proprietate. Căminele de bransament vor fi de tip monobloc din polietilenă $\Phi 1,0m$, cu capac și ramă de fontă.

C. Apele pluviale provenite de pe acoperișurile construcțiilor proiectate, de pe spațiile verzi, de pe drumuri și alei sunt ape convențional curate.

Apele provenite de pe acoperișurile caselor se vor colecta cu ajutorul jgeaburilor și burlanelor și se vor evacua direct în sol prin rigole deschise amenajate la suprafața terenului.

Apele pluviale de pe drumuri se vor dirija prin rigole deschise amenajate pe marginea drumurilor în canalele de desecare ANIF existente în imediata vecinătate a minicarterului de locuințe proiectat, conform avizului de principiu nr. 1196/25.11.2009.

INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE – GAZE NATURALE

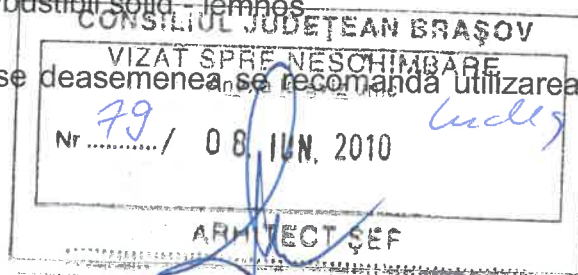
Localitatea Bod are un sistem propriu de distribuție a gazelor naturale prin rețele de presiune redusă la care sunt racordați majoritatea locuitorilor pentru încălzire, preparare apă caldă de consum, preparare hrană.

Pentru încălzirea și prepararea apei calde de consum se propun următoarele variante (provizorii, până la realizarea extinderii rețelei de gaz):

(1) Realizarea de instalații cu pompe de căldură la fiecare clădire care funcționează pe principiul evapo-condensației cu aport de căldură din apa din sol și energie electrică (soluția cea mai avantajoasă).

(2) Realizarea de centrale termice cu combustibil solid - lemnos.

Pentru prepararea apei calde de consum se deosebitea se recomandă utilizarea de panouri solare.



INSTALAȚII ELECTRICE

Pe amplasamentul analizat există o rețea aeriană de 20 kv la care trebuie asigurată o distanță de siguranță de minim 12 m stânga-dreapta.

Alimentarea cu energie electrică a locuințelor se va face dintr-un post de transformare aerian 20/0,4kV cu puterea de 250kVA racordat la rețeaua de 20kV ce traversează amplasamentul conform avizului emis de către SC Electrica Transilvania Sud SA Sucursala Brașov.

Distribuția energiei electrice la fiecare locuință se va face prin intermediul unei rețele stradale 0,4kV aeriana și bransamente aeriene cu blocuri de masură și protecție trifazice individuale.

Pe stâlpii de susținere ai rețelei electrice se va amplasa o rețea de iluminat stradală.

2.2.4. NECESITATI SI OPTIUNI

Initiatorul prezentului studiu – doreste extinderea coerenta a tesutului urban, astfel, in cadrul documentatiei PUZ se vor rezolva urmatoarele categorii de probleme:

Zonificarea functionala a terenurilor avand ca functiune dominanta locuirea;

Organizarea retelei stradale corelata cu strazile existente;

Dezvoltarea infrastructurii edilitare;

Statutul juridic si circulatia terenurilor;

Conditii de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, materiale de constructie, etc.

Protectia mediului;

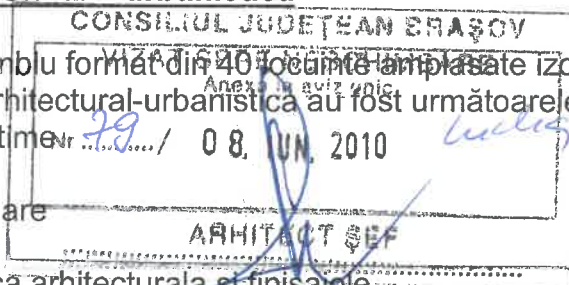
3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA; CATEGORII DE INTERVENTII; REGLEMENTARI

3.1. Criterii de organizare arhitectural – urbanistica

Se urmareste realizarea unui ansamblu format din 40 locuinte amplasate izolat pe sit.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica au fost urmatoarele:

- Stabilirea regimului maxim de inaltime
- Stabilirea regimului de aliniere
- Stabilirea indicilor maximi de ocupare
- Organizarea circulatiei.
- Recomandari in ce priveste plastica arhitecturala si finisajele.



3.2. Cale de comunicație

In parte vestica accesul principal in zona va fi asigurat de DE 104/1. Modernizarea drumului DE104/1 a fost propusa si avizata intr-un PUZ anterior avand ca beneficiar COMAN NELU SORIN (aviz unic 294/22/12/08).

Accesul in ansamblului propus se va face din DE104/1 drum aprobat prin Puz anterior (profil de 9 m).

In parte estica accesul va fi asigurat de un drum propus prin PUZ.

La trasarea drumurilor s-a urmarit : realizarea unei circulatii fluente, a accesului optim la viitoarele investitii, delimitarea unor parcele cu dimensiuni si accese optime pentru investitiile avute in vedere.

3.3. Transportul in comun

In prezent, in zona functioneaza transportul in comun in localitatea BOD la cca 1 km.

3.4. Parcaje si garaje

Pentru investitiile propuse se vor asigura locuri de parcare in incinta proprietatii.

3.5. Sistematizarea verticala

Datorita terenului relativ plat nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. La intocmirea fiecarui proiect se va urmari:

- o buna scurgere a apelor de suprafata;
- un ansamblu coerent de alei carosabile si pietonale, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de maxima eficienta si estetica.

3.6. Zonificarea teritoriului – bilant teritorial

Propunerea de parcelare a teritoriului studiat este prezentata in plansa A03. Terenul va fi parcelat in 42 de loturi . Majoritatea loturilor (39) vor avea o suprafata de 650.8 mp cu exceptia lotului 40 care are suprafata de 980 mp. Datorita interdictiei de constructie din preajma LEA rezulta un teren in partea de est, a carui destinatie va fi spatiu verde. Parcelarea prevede si terenul ce va deveni domeniul public-drum, acesta incluzand si transformatorul propus prin studiul de bransare .

CONSILIUL JUDETEAN BRASOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 79 / 08 JUN, 2010

	EXISTENT		PROPUS	
	Mp	%	Mp	%
ZONA CONSTRUITA	-	-	3 510	10
ALEI SI ZONA PARCARE PE PARCELA	-	-	5 741	16.5
CIRCULATII (DIN PARCELA STUDIATA)	-	-	5 073	14.5
SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA	-	-	20 676	59
INTRAVILAN	35 000	100	35 000	100
TOTAL PARCELA	35 000 mp			
INDICI DE TEREN PROPUSI : P.O.T. max. = 35 %, C.U.T.max. = 1				

3.7. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus este de P+E+M care s-a stabilit in functie de necesitatile functionale ale obiectivelor. Se va respecta H.G.525 in ce priveste corelarea distantei dintre cladiri cu inaltimea acestora.

3.8. Regimul de aliniere al constructiilor

Regimul de aliniere al noilor constructii este marcat in plansa A3, la 12 m fata de axul strazii propuse.

3.9. Protectia mediului

Depozitarea deseurilor se va face controlat, in spatii special amenajate in cadrul fiecarei parcele.

3.10. Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Pentru realizarea strazilor, trotuarelor si acceselor propuse si a spatiilor verzi si dotarilor de agrement de interes public in zona studiată, este necesara trecerea unei suprafete aferente de 5073 mp din proprietatea beneficiarului in domeniul public. Aceasta suprafata cuprinde si amplasarea transformatorului necesar electrica.

4.CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatii si echipare edilitara;
- tipul de proprietate al terenurilor;
- stabilirea corecta a zonificarilor .

Avind la baza reglementarile din prezentul PUZ se pot emite Certificate de urbanism si Autorizatii de construire pentru aceasta zona si se pot comanda studii de fezabilitate pentru echiparea edilitara .

Intocmit,
Arh. Radu Nica

