**FOAIE DE CAPAT**

|  |  |
| --- | --- |
| DENUMIRE OBIECTIV | EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE |
| AMPLASAMENT | INTRAVILAN LOCALITATEA CARANSEBES |
| BENEFICIAR | MATEAS SAMUEL-DANIEL, STARK BIANCA si sotul STARK FRANCISC, MATEAS NICOLAE-DAVID, DAV-MAT ROSPEED CONS SRL si SC LUCIA SRL PRIN BOGDAN ANA FIRUTA |
| PROIECTANT | SC STUDIO I SRL – LUGOJ |
| PROIECT NR. | 106/2020 |
| FAZA DE PROIECTARE | P.U.Z. – MEMORIU GENERAL |

**MEMORIU TEHNIC GENERAL**

 **INTRODUCERE**

* 1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: Plan Urbanistic Zonal – Extindere zona de locuinte , localitatea Caransebes, jud. Caras Severin

Beneficiar:

Proiectant: S.C. STUDIO I SRL Lugoj

Suport Topo: Nr.cad.: 42654

Nr. Proiect: 106/2020

Data elaborarii: iunie 2020

Pentru terenul studiat Primaria Municipiului Caransebes a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 244 din 09.08.2019 prin care pe baza reglementarilor documentatiei de urbanism, faza P.U.G. si in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, s-au certificat regimurile juridic, economic si tehnic aferente zonei studiate.

* 1. OBIECTIVUL LUCRARII

Prezenta documentatie s-a elaborate in scopul reglementarii terenului studiat si stabilirii conditiilor de realizare a constructiilor si amenajarilor aferente, cu urmatoarele obiective:

* Determinarea structurii functionale
* Utilizarea echilibrata a terenului pentru functiunile urbanistice propuse
* Asigurarea unei locuiri corespunzatoare nevoilor si nivelului de dezvoltare
* Regimul de aliniere impus pe toate arterele de circulatie
* Asigurarea dotarilor, serviciilor publice si spatiilor verzi raportate la intreaga zona studiata
* Stabilirea regimului de inaltime si a valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici (POT si CUT) in functie de destinatia constructiilor
* Stabilirea profilelor transversal pentru intreaga retea de circulatie auto si pietonala propusa
	1. SURSE DE DOCUMENTARE
* P.U.G Caransebes Plan Urbanistic General Municipiul Caransebes
	+ - 1. **INCADRARE IN TERITORIU– Caransebes** Terenul intravilan studiat este amplasat in zona de nord a localității Caransebes, in intravilanul acesteia, UTR 13, se doreste amenajarea unor zone cu constructii cu spatii de cazare in regim individual si colectiv, dotari, servicii si functiuni complementare, cu drumurile de acces aferente.

 Dinspre localitatea Caransebes, principala cale de acces la teren o constituie str. Al Ioan Cuza si drum cu nr. cad: 43834 la care se vor lega drumurile propuse în incintă.

 In conformitate cu extrasele de carte funciara eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Caransebes, intreaga suprafata de 14 637 mp este inscrisa în: CF nr. 42654, Nr.cad.: 42654, a Municipiului Caransebes.

* + - 1. **SITUATIA EXISTENTA**

**3.1.** **Zonificare functionala**

 Suprafața analizata in P.U.Z. este de 23 000 mp . Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Caransebes. În prezent, terenul studiat are categoria de folosința arabil, avand o suprafata de 14 637 mp si este ocupat partial de LEA de care se vor tine cont prin retrageri corespunzatoare. Principala cale de acces pietonal si carosabil se realizeaza dinspre str. .Al Ioan Cuza .

 In sinteza, bilanțul teritorial actual se prezintă astfel:

 terenuri arabile S = 15 393 mp 100%

 total S = 15 393 mp 100%

**3.2. Regimul juridic**

-Terenuri intravilan in suprafata totala de 14 637 mp, proprietate particulara, conform extraselor de carte funciara: CF nr. 42654, Nr.cad.: 42654 al Municipiului Caransebes .

**3.3. Echipare tehnico – edilitara**

In prezent, fiind in intravilan, terenul nu beneficiază de utilități. Acestea putand fi asigurate pe viitor prin extinderea retelelor din localitate existente sau in curs de executie.

 Asigurarea cu utilitati se va face prin racordarea la retelele de utilitati existenta sau in curs de executite in localitate.

**3.4. Distante fata de cele mai apropiate constructii:**

Terenul pe care urmeaza a se intervene are urmatoarele vecinatatii conform plansei nr.8(Distante Sanitare):

* La Nord- 6m – 12m, Autogara Atlassib Transdara
* La Nord – Vest – 12m, aproximativ, Scoala Gimnaziala Speciala Caransebes
* La Sud –Vest 48.6 m, aproximativ, hala Industriala
* 20.7 m, aproximativ, hala Industriala
* La Sud – Zona de locuinte cu functiuni comerciale
* Cea mai apropiata fiind la aproximativ 27 m.
* La Est – 25.5 m, aproximativ, fata de o casa.
* La Nord Est – 35m , aproximativ, hala industriala

Terenul respecta distanţele minime de protecţie sanitară fata de teritoriile protejate din apropriere:

 - La Nord – 950 m, aproximativ Statia de Epurare din capatul strazii Al. I . Cuza

* + - 1. **REGLEMENTARI**

4.1 GENERALITATI

 Planul Urbanistic Zonal are character de reglementare specifica detailata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii din care face parte.

 In cazul localitatii Caransebes, elaborarea prezentei documentatii a fost impusa in primul rand de necesitatea extinderii zonei rezidentiale ca urmare a solicitarii din partea locuitorilor comunei de terenuri pentru construirea de noi locuinte, carora li se pot adauga prin stimularea initiative private, constructii si dotari de interes public.

4.2 ZONIFICARE FUNCTIONALA

 Pe terenul in suprafața de 14 637, mp beneficiarii își propun sa realizeze locuinte unifamiliare, duplexuri(cuplate), insiruite si locuinte colective cu functiuni complementare;

*Zona de locuinte unifamiliare.* Ea va cuprinde un numar de 5 loturi cu suprafete cuprinse intre 301.00 mp si 454.5 mp, cu fronturi cuprinse intre 14.50 m si 45.00 m pe care se vor construi locuinte izolate. Reglementarile constructive vor fi urmatoarele:

* Regim de inaltime – max P+1E+M
* Regim de aliniere – la 3.00 m fata de aliniament(20m din axul liniei CFR)

Exceptie lotul 13 din plansa de reglemntari care se alinieaza la linia frontului stradal.

* Retragerea minima lateral – 2.00m si 3.00m pentru constructii
* Inaltimea la cornisa maxima – 9.00 m
* Indicatori urbanistici – POT=40% CUT=0.90

*Zona de locuinte cuplate.* Ea va cuprinde un numar de 5 loturi cu suprafete cuprinse intre 496.86 mp si 702.26 mp, cu fronturi cuprinse intre 27.60 m si 37.90 m pe care se vor construi locuinte cuplate. Reglementarile constructive vor fi urmatoarele:

* Regim de inaltime – max P+1E+M
* Regim de aliniere – la 5.00 m fata de aliniament. Exceptie lotul 3 din plansa de reglemntari care se alinieaza la 3.00 fata de frontul stradal.
* Retragerea minima lateral – 2.00m si 3.00m pentru constructii
* Inaltimea la cornisa maxima – 9.00 m
* Indicatori urbanistici – POT=40% CUT=0.90

*Zona de locuinte cu functiuni complementare.* Ea cuprinde o parcela de colt, un lot cu o suprafata de 500.10 mp, cu un front de 24.68 m respectiv 28.58 m pe care se va construi locuinte cuplate cu functiuni complementare. Reglementarile constructive vor fi urmatoarele:

* Regim de inaltime – max P+1E+M
* Regim de aliniere – la 5.00 m fata de aliniament.
* - la 7.00 m fata de alinimaentul str. Al Ioan Cuza
* Retragerea minima lateral – 2.00m si 3.00m pentru constructii
* Inaltimea la cornisa maxima – 9.00 m
* Indicatori urbanistici – POT=40% CUT=0.90

*Zona de locuinte insiruite.* Ea va cuprinde un numar de 2 loturi cu suprafete cuprinse intre 594.64 mp si 597.00 mp, cu fronturi cuprinse intre 32.05 m si 35.66 m pe care se vor construi locuinte insiruite. Reglementarile constructive vor fi urmatoarele:

* Regim de inaltime – max P+1E+M
* Regim de aliniere – la 5.00 m fata de aliniament respective lotul 12 locuintele se vor alinia la frontal stradal.
* Retragerea minima lateral – 2.00m si 3.00m pentru constructii
* Inaltimea la cornisa maxima – 9.00 m
* Indicatori urbanistici – POT=40% CUT=0.90

  *Zona locuinte colective* are rezervata o suprafata de 2214.87mp. Constructii colective cu regim maxim de inaltime P+4E cu înălțime maxima la streașina de 16 m. Imobilele de locuinte colective propuse vor fi amplasate pe teren, urmărindu-se configuratia planimetrica a acestuia, în limitele zonei construibile, tinand cond de retrsgerile fata de statia de gaze 25 m si axul linie CFR 20 m.(conform plansei de reglementari)

Reglementarile constructive vor fi urmatoarele:

* Regim de inaltime – max P+4E
* Regim de aliniere – la 20 m fata de axul liniei CFR,
* Inaltimea la cornisa maxima – 16.00 m
* Indicatori urbanistici – POT=25% CUT=1.30

*Zona de locuinte collective cu functiuni de interes public* are rezervata o suprafata de 2461.05 si va putea cuprinde locuinte collective cu destinatii mixte. Sedii de firme (birouri), prestari de servicii, comert alimentar si nealimentar sunt cateva dintre functiunile publice ce pot fi amenajate. Reglementarile constructive vor fi urmatoarele:

* Regim de inaltime – max P+8E
* Retragerile se vor face conform plansei de reglementari
* Indicatori urbanistici – POT=25% CUT=2.25

*Zona spatiilor verzi* va fi reprezentata in principal de terenul amenajat ca zona de agrement in centrul zonei studiate lotul nr. 16 in suprafata de 1167.92 mp, de fasiile de benzi plantate de aliniament si nu in ultimul rand din suma terenurilor plantate cu character decorative si de imbunatatire a microclimatului din cadrul loturilor de gospodarii individuale.

Lotul nr. 16 va fi intabulat in cartea funciara ca spatii verzi

*Circulatiile carosabile si pietonale*. Intreaga zona analizata in prezenta documentatie va fi strabatuta de o retea, de cai rutiere si pietonale care vor asigura accesul la toate loturile. Pentru realizarea retelei stradale sunt propuse trasee stabilite deja prin PUG precum si legaturi carosabile noi al caror prospect este figurat in plansa de Regelementari zonificare functional profile stradale.

De mentionat ca toate loturile au prevazute cate un loc de parcare de incinta cu acces direct dinspre strada, deschiderea loturilor (fronturile) permitand in caz de necessitate si amenajarea unui al doilea loc de parcare, adiacent primului.

* + - 1. **BILANT TERITORIAL**

* + - 1. **ECHIPARE EDILITARA**

Asigurarea utilitatilor la fel ca in majoritatea localitatilor de pe cuprinsul tarii unde cresterea urbanistica presupune dezvoltarea pe terenuri ce exceed vatra localitatilor existente, se poate realize fie prin extinderea retelelor existente, fie prin investitii private locale pana la realizarea unui sistem centralizat.

Alimentarea cu apă

Zona dispune de reţea publică de distribuţie a apei, existentă, amplasată la drumul public Al. Ioan Cuza, aflată în partea de nord-est a terenului. Asigurarea cu apa se va face prin bransament la reteaua existenta. Fiecare casa va avea propriul bransament individual la aceasta retea.

Canalizare

Zona dispune de reţea publică de canalizare stradală menajeră, existentă, amplasată la drumul public Al. Ioan Cuza, aflată în partea de nord-est a terenului.

Alimentarea cu energie electrică

Zona studiată dispune de reţele de alimentare cu energie electrică, aflate în partea de nord a terenului, un post trafo. Se propune racordarea la rețeaua electrică de joasă tensiune în funcție de soluțiile tehnice date de furnizorul de utilități.

Telecomunicaţii

Zona studiată dispune de rețele și echipamente de comunicații. Se propune racordarea la rețeaua de telecomunicații în funcție de soluțiile tehnice date de furnizorul de utilități.

Gaze naturale

Zona studiată dispune de reţele de alimentare cu gaz natural aflată in interiorul terenului. Se propune racordarea la rețeaua de gaze natural SRMP1 în funcție de soluțiile tehnice date de furnizorul de utilități.

Apele pluviale vor fi colectate prin rigole stradale si vor fi trecute printr-un separato de hidrocarburi de unde vor fi colectate intr-un bazin de retentive. Din bazinul de retentive vor fi devarsate controlat in paraul Potoc din apropriere.

* + - 1. **PROTECTIA MEDIULUI**

 Cadrul natural este definit de climă, vegetaţie, relief, vânt, iar cel construit este definit de construcţii cu funcţii diverse, circulaţii auto si pietonale, echipări edilitare, etc., acestea două fiind strâns legate şi în relaţie de interdependență. Pe terenul studiat prin prezentul plan urbanistic zonal, cadrul predominant este cel natural, neamenajat.

 Amplasamentul studiat prin PUZ este neconstruit, iar cadrul natural este de vegetatie de talie joasa.

 Datorita configuratiei naturale, dezvoltarea ansamblului propus nu presupune realizarea in prealabil a sistematizarii orizontale a terenului pentru trasarea retelei de drumuri astfel incat sa se asigure accesul auto lesnicios la toate obiectivele, dar cu pastrarea caracterului general peisagistic local.

 Cadrul construit va fi compus din cladiri si amenajari aferente cu functiuni rezidentiale si de interes public. Amplasamentele obiectivelor au fost stabilite astfel incat sa nu se creeze situatii de incompatibilitate de vecinatate, avandu-se in vedere protejarea impotriva zgomotului sau a altor factori disturbatori, pe de o parte datorita distantelor suficiente intre caldiri, pe de alta parte prin realizarea unor perdele de vegetatie protectoare.

 Utilitatile vor fi asigurate prin investitii locale, amplasamentul permitand racordarea cu ușurință la retelele majore ale localitatii.

 Posibilitatile de realizare a celorlalte utilitati vor rezulta din studii elaborate de firme specializate si vor fi cuprinse in documentatiile ulterioare din etapele de autorizare de construire. Trebuie avute in vedere si directivele europene in ceea ce priveste asigurarea energiei utilizate din surse alternative neconventionale (eoliene sau solare).

 Amplasamentul analizat prin prezenta documentatie poate constitui o etapa in promovarea unor politici de dezvoltare pe terenuri cu potential urbanistic.

 Odata finalizata investitia, pe langa imbunatatirea fondului construit cu noua zona, zona astfel amenajata, va contribui si la cresterea suprafetelor plantate, a calitatii mediului natural ambiental si a biodiversitatii.

 În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear și turistic.

 Pentru zona de locuinte se recomanda urmatoarele:

* Depozitarea deseurilor menajere sa se faca in pubele standardizate, amplasate astfel incat sa permita evacuarea lor lesnicioasa in sistem unitar de catre mijloacele de transport specific.
* Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia cladirilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei si accese
* Va fi interzisa construirea de grajduri supradimensionate care sa permita adapostirea unui numar prea mare de animale avand ca rezultat producerea de noxe pentru vecinatati.

Ca activitati compatibile cu locuirea pot fi definite spatiile amplasate in cadrul cladirilor de locuit (de ex. la parter) care pot primi destinatii legate de regula de profesii liberale ale detinatorului imobilului sau pot fi detinute de unele societati comerciale pentru diverse prestari de servicii, activitati manufacturiere sau comert alimentar sau nealimentar de medie sau mica amploare. Pentru acet tip de functiuni se recomanda urmatoarele:

* Sa fie activitati nepoluante, fara riscuri tehnologice
* Sa nu genereze transport greu
* Sa permita in parcela proprie locurile de stationare aferente functiunii respective
* Sa nu necesite spatii mari de depozitare vizibile din circulatiile publice
* Depozitarea deseurilor sa se faca pe platform special amenajate in vecinatatea circulatiei auto din apropiere

Spatiile verzi sunt reprezentate in principal de terenul in suprafata de 1148.00mp ce va fi plantat cu vegetatie de medie si mare inaltime, destinat agrementului si implicit cresterii calitatii microclimatului din zona. Acesta impreuna cu plantatiile de aliniament si ale celor din incintele loturilor cu gospodarii individuale vor conduce la o suprafata totala satisfacatoare pentru intreaga zona studiata.

 Intocmit:

Arh . Mihnea Marcu

**FOAIE DE CAPAT**

|  |  |
| --- | --- |
| DENUMIRE OBIECTIV | EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE |
| AMPLASAMENT | INTRAVILAN LOCALITATEA CARANSEBES |
| BENEFICIAR | MATEAS SAMUEL-DANIEL, STARK BIANCA si sotul STARK FRANCISC, MATEAS NICOLAE-DAVID, DAV-MAT ROSPEED CONS SRL si SC LUCIA SRL PRIN BOGDAN ANA FIRUTA |
| PROIECTANT | SC STUDIO I SRL – LUGOJ |
| PROIECT NR. | 106/2020 |
| FAZA DE PROIECTARE | P.U.Z. – MEMORIU GENERAL |

Regulamentul ubranistic se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal si se aproba prin hotararea Consiliului Local Caransebes pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale. Regulamentul urbanistic afferent PUZ – localitatea Caransebes este o documentatie cu character de reglementare care duprinde prevederi (permisiuni si restrictii) referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor pe intreaga arie analizata in PUZ.

**Continutul cadru al regulamentelor pe functiuni**

Pentru fiecare zona functionala prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice pe articole grupate in trei capitole:

Capitolul 01 – Generalitati

Capitolul 02 – Utilizare functionala

Capitolul 03 – Conditii de amplasare si conformare

 In capitolul 01 – Generalitati – se detaliaza :

Art. 01 – Tipul zonei functionale

Art. 02 – Functiunea dominanta a zonei

Art. 03 – Functiunea complementara admisa

 In capitolul 02 – Utilizarea functionala – se detaliaza:

Art. 04 – Utilizari permise

Art. 05 – Utilizari permise cu conditii

Art. 06 – Interdictii temporare

Art. 07 – Interdicitii definitive (permanente)

 In capitolul 03 – Conditii de amplasare si conformare – se detaliaza:

Art. 08 – Orientarea fata de punctele cardinale

Art. 09 – Amplasasrea fata de drumurile publice

Art. 10 – Amplasarea fata de aliniament

Art. 11 – Amplasarea in interiorul parcelei

Art. 12 – Accese carosabile

Art. 13 – Accese pietonale

Art. 14 – Realizarea de retele tehnico-edilitare

Art. 15 – Proprietatea publica asupra retelelor

Art. 16 – Parcelare

Art. 17 – Inaltimea constructiilor

Art. 18 – Aspectul exterior

Art. 19 – Procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului

Art. 20 – Parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Abrevieri utilizate in cadrul regulamentului :

RGU - REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM, aprobat cu HGR 525/1996

RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PUZ APROBAT PRIN AVIZ CJT 64/14.05.2008

**ZONA SPATII DE CAZARE**

**CAPITOLUL 01 - GENERALITATI.**

**ART.01**. Zona marcata in planul de reglementari este convenabila pentru propunerea de zone de locuinte.

**ART. 02** Functiunea dominanta a zonei este cea de unitatii industriale/depozitare.

**ART. 03** . Functiunile complementare zonei sunt :

* + - servicii care nu deranjeaza zona de spatii de cazare;
		- spatii verzi amenajate;
		- accese carosabile, pietonale, parcaje si garaje;
		- retele tehnico-edilitare aferente proprietatilor individuale.

**CAPITOLUL 02. – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

**ART. 04.** Utilizari permise

- construirea de locuinte induviduale, insiruite, cuplate

- se admit locuinte colective

- se admit amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii;

- se admit diverse servicii sociale (crese, gradinite, centre de zi, centre tip after school, etc), specifice zonelor rezidentiale, cu conditia ca accesul la acestea sa fie separat de cel al locatarilor si sa nu fie afectata functiunea de locuire si sa se respecte legislatia in vigoare referitoare la functiunea propusa;

- se admit micro-obiective tehno-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

* + - Spatii de cazare cu destinatii aferente activitatii de turism
		- Conversia spatiilor de cazare in functiuni ce nu deranjeaza zona de casa de vacanta.
		- Functiuni complementare care nu deranjeaza caracterul zonei: servicii aferente profesiilor liberale (cabinete medicale, birouri de arhitectura, avocatura etc.), administratie, cultura, invatamant, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, stationare autovehicule, instalatii tehnico-edilitare aferente echiparii parcelelor individuale.

**ART. 05** . Utilizari permise cu conditii :

* + - Sunt admise functiuni de tipul serviciilor profesionale numai in masura in care nu genereaza transport greu si exista posibilitatea de a asigura stationarea autovehiculelor aferente acestor functiuni in propria parcela.
		- Se admit numai activitati nepoluante, fara riscuri trehnologice si fara incomodari datorate depozitarii de deseuri, etc.

**ART. 06** . Interdicitii temporare

* + - se constituie numai pentru cazurile in care apare ca necesara elaborarea unor documentatii de urbanism in zonele neconstruite, zonele de spatii de cazare cu rezerve de teren sau in zonele unde se dezvolta alte activitati decat cele incluse in prezentul regulament.
		- Autorizatiile de construire se vor emite numai dupa elaborarea si aprobarea acestor documentatii.

**ART. 07** . Interdicitii definitive

* + - Sunt interzise activitati industriale care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros, sau care sunt incomode datorita traficului auto generat.
		- Se interzic activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite, statii de intretinere auto, ferme agro-zootehnice si abatoarele de animale.
		- Nu este permisa amplasarea de panouri mari publicitare in spatiile verzi de aliniament sau parcuri.
		- Este interzisa amplasarea oricarei constructii in interiorul perimetrului de protectie a forajelor de apa.

**CAPITOLUL 03 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

**ART. 08**. **Orientarea fata de punctele cardinale:**

* Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

**ART. 09**  . **Amplasarea fata de drumurile publice:**

* Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de spatii de cazare este permisa numai cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor.
* În afara localităţilor, distanţa de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este 20 m, în cazul drumurilor judeţene şi până la 18 m în cazul drumurilor comunale, exceptand situaţiile în care autorităţile abilitate în acest sens nu stabilesc alte distanţe. În vederea fluidizării traficului în afara localităţilor se interzice amplasarea oricăror construcţii care generează trafic suplimentar.
* În zona rurale, lăţimea zonei străzii, în care se includ trotuarele şi suprafeţele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spaţii verzi, semnalizare rutieră, iluminat şi reţele publice ) se stabileşte în concordanţă cu caracteristicile traficului actual şi de perspectivă şi cu normele tehnice în vigoare.
* Terenurile cuprinse în zonele de protecţie rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligaţia ca acestea, prin activitatea lor să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranţă a traficului

**ART. 10. Amplasarea fata de aliniament. Amplasarea in interiorul parcelei**

* Cladirile se vor amplasa la limita aliniamentului propus ocupand suprafata in interiorul zonelor de implantare conform cu prezentul regulament si a plansei de reglementari anexata.
* Parcelele 1,2,3,4,5 , vor avea un aliniament fix de 3.00 m calculati de la limita de proprietate.
* Parcelele 6,7,8..11 vor avea un aliniament fix de 5.00 m calculati de la limita de proprietate, respectiv zona de protectie LEA
* Parcelele 12,13, vor acea un aliniament aliniat la limita de prorietate.
* Parcela 14 va tine cont de retragere de 20m din axul CFR si 25.00 m fata de spatia de gaze existenta.
* Parcela 15 va tine cont de retragerea de 5.00 m din axul liniei LEA si 25.00 m fata de spatia de gaze existenta.
	+ - Retragerile constructiilor fata de limita din spate a parcelelor va respecta o distanta de min. 2.00 m
		- Fata de o limita laterale se va respecta o distanta de min. 0.80 m , respectiv 2.00m.

**ART. 12 . Accese carosabile si pietonale**

* Circulatia auto si pietonala in zona parcelata se va dezvolta concomitent cu urbanizarea zonei in directiile distribuirii strazilor de asa natura incat sa poata deservi fiecare parcela nou creata.
* Modalitatea de dezvoltare va tine cont de 2 categorii de strada:

1.a carui profil transversal caracteristic este prezentat in plansa cu profile stradale 07 PTT 2- profil stradal sens unic perpendiculat pe str. Al. Ioan Cuza. 7.00 m

2.Drum existent sens unic nr. cad. 43834, PTT1 profil perpendicular pe strada Al. Ioan Cuza si paralel cu linia CFR.

Astfel se propune:

* Toate drumurile executate vor beneficia de zone verzi de protectie intre carosabil si pietonal si vor avea trotuar .
* Zonele verzi de protectie intre carosabil si trotuar va avea o latime de min. 0.50 m iar trotuarele vor avea o latime de min 1,25 m. Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto in parcela, avand o latime minima de 3,50 m.
* acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

**ART. 14. Realizarea de retele tehnico-edilitare**

* Racordurile la toate retelele edilitare care se vor edifica in zona studiata se vor face subteran. Se interzic racordurile pe fatade, imprejmuiri etc.
* Toate retelele vor fi pozate subteran.

 **ART. 15. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare**

* Retelele tehnico-edilitare vor intra in domeniul public numai pe zonele in care sunt construite pe domeniul public. Zonele aflate in proprietatea particulara pe care din motive intemeiate sunt edificate retele tehnico-edilitare vor trece in domeniul public printr-o justa despagubire sau schimb.

**ART. 16. Parcelarea**

* Parcelarea este operatiunea de divizare a unei parcele in cel putin 4 loturi distincte, alaturate in vederea realizarii de noi constructii. Parcelarea se aproba numai in baza unui proiect PUZ - Plan Urbanistic Zonal.

 Parcelele trebuie sa aiba forme regulate, avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora

 Sunt considerate parcele construibile acele parcele care respeta cumulativ urmatoarele conditii :

* front la strada min 8,00 m pentru cladirile insiruite si min. 12,00 pentru cladiri cuplate sau izolate.
* Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea aferenta frontului stradal.
* Suprafata parcelei nu poate fi mai mica de 250 mp.

**ART. 17. Inaltimea constructiilor**

* La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor, conform OMS nr. 536 / 1997 cu privire la limitarea efectelor negative ce decurg din umbrirea parcelelor sau cladirilor invecinate
* Inaltimea la cornisa va fi de max. 9.00 m locuinte individuale individuale , cuplate si insiruite P+E+1 si min. 7.00 pentru P+1E
* Inaltimea max la cornisa pentru locuinte colective P+4 va fii de min. 15.00m si max 16.00 m
* Ialtimea max la cornisa pentru locuinte colective P+8 va fii de min. 27.00m si max 28.00 m
* Modificarea regimului de inaltime in sensul maririi numarului de nivele se va justifica numai prin documentatii de tipul Planurilor Urbanistice de Detaliu.

**ART. 18. Aspectul exterior**

* Autorizarea executarii construictiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior depreciaza caracterul zonei si intra in contradictie cu valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului, este interzisa.
* Extinderile cladirilor se vor face in spiritul constructiei initiale.
* Fatadele laterale si posterioare ale cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cea principala si in armonie cu acestea folosindu-se o gama de culori pastelate;
* Lucrarile tehnice privitoare la bransamentele cladirii se vor executa de asa maniera incat sa nu aduca prejudicii aspectului exterior al cladirii. Instalatiile exterioare pentru aer conditionat se vor monta numai pe fatadele laterale sau posterioare, pe acoperis numai pe versantul spre gradina si retrase obligatoriu cu 3,00 m fata de cornisa sau in podurile nemansardabile.
* materialele folosite la construirea cladirilor cu destinatie de spatii de cazare vor fi materiale durabile ( piatra, lemn, caramida). La constructii cu caracter provizoriu la nivelul anexelor gospodaresti, pentru depozitare, foisoare de gradina, echipamente ce intra in configurarea gradinilor se pot folosi si materiale nedurabile etc.
* Acoperisurile vor fi de tip sarpanta;
* Pantele acoperisurilor ( intre 15° - 60 °) vor fi realizate in concordanta cu prescriptiile tehnice aferente materialelor din care sunt executate si in armonie cu cele caracteristice zonei. Invelitorile pot fi executate din tigla ceramica sau de beton cat si din tigla metalica cu aspect apropiat ce cel clasic. Este permisa utilizarea sticlei numai in cazurile serelor sau verandelor inchise.

**ART. 19. Procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului**

**Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.**

* Pentru zona cu parcele destinate construirii spatiilor de cazare tip case se vor respecta urmatorii coeficienti :

**P.O.T. max = 40 %**

 **C.U.T. max = 0.9**

* Gradul de ocupare pentru locuitele colective P+4E va fii de :

**P.O.T max= 25%**

 **C.U.Tmax=1.30**

* Gradul de ocupare pentru locuitele colective P+8E cu functiuni de interesc public va fii de :

**P.O.T max= 25%**

 **C.U.Tmax=2.25**

**ART. 20. Parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

* Pentru constructii cu spatii de cazare au fost prevazute locuri de parcare si anume cate un loc de parcare la fiecare spatiu de cazare cu lot propriu;
* Din totalul locurilor de parcare pentru constructiile cu spatii de cazare individual vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.
* Imprejmuirile la strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 si o parte transparenta dublata sau cu gard viu; Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri.
* Se vor prevedea si spatii de joaca pentru copii in cazul imobilelor de locuinte colective propuse.

Intocmit

Arh. Mihnea Marcu