

ARHITRAD 474 SRL

Str. Petre Ghelmez bl.113 parter – Giurgiu
sofianniculescu@yahoo.com

PR. NR. 8/ 2019

VOL.I

MEMORIU DE URBANISM

1. DATE GENERALE

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. PT DEZMEMBRARE TEREN
IN 7 LOTURI.
- **Beneficiar:** SC PALAS SRL repr. Ghetu Pana Diana
- **Faza:** Plan Urbanistic Zonal - PUZ
- **Amplasament :** Str. Stejarului, nr. 10, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu
- **Proiectant general:** SC ARHITRAD 474 SRL
- **Proiectanti de specialitate:** Arh.urb. Sofian Niculescu - URBANISM

Obiectul lucrării

Prezenta documentație cuprinde propunerile de lotizare făcută în vederea dezmembrării a lotului de teren intravilan arabil de 3808,00 mp. in 7 Loturi Conf. CF 39380 aparținând SC PALAS SRL conform Actului notarial atasat.

Scopul documentației

Documentația a fost întocmită în conformitate cu aprobarea TEMEI DE PROIECTARE propusa de catre beneficiar, elaborarea documentatiei si regulamentului Urbanistic Zonal pentru loturile componente (7 loturi, din care 6 construibile iar lotul 1 drum de servitute), in corelare cu prevederile de dezvoltare ale mun. Giurgiu.

Beneficiarul , prin tema program a impus ca studiul de față să rezolve următoarele categorii de probleme:

- Organizarea rețelei stradale prin punerea în valoare a zonei si realizarea acceselor la loturile dezmembrate precum si la alte functiuni.

- Zonificarea funcțională a terenurilor și indicarea posibilităților de intervenție prin reglementări corespunzătoare;
- analiza situației existente, evidențierea disfuncționalităților și determinarea priorităților de intervenție în teritoriu;
- Organizarea urbanistică arhitecturală în concordanță cu structura urbană propusă
- Indici și indicatori urbanistici;
- Statutul juridic al terenului și circulația acestora;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Zonificarea funcțională - condiții și posibilități de realizare a obiectivelor de utilitate publică.
- Măsuri de protejare a mediului;
- Reglementări specifice- permisiuni restricții incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;

Studiul de față precum și propunerile de soluționare a acestor categorii de probleme oferă instrumentele de lucru necesare atât elaborării, aprobării cât și urmării aplicării prevederilor Planului Urbanistic General al comunei.

Prin documentația de urbanism în faza P.U.Z. se propune spre aprobare organizarea urbanistică a sa conform cu plansele de reglementari.

Surse de documentare

- Ortofotoplanuri
- Planul Urbanistic General
- Documentare și consultări pe teren
- Ridicari topografice și planuri parcelare puse la dispoziție de beneficiar
- Proiecte de echipare tehnico-edilitară a zonei studiate

Proiectul are la bază:

- Codul civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991, a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată prin Legea nr.265/2006, privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor aprobată prin Legea nr. 82/1998, cu modificările ulterioare;
- Ordinele ministrului transporturilor nr.45-49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000
- Hotărârea de Guvern nr.445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ – STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date privind evoluția zonei

Până în prezent zona este teren arabil în intravilan.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul se află în intravilanul mun. Giurgiu identificat prin dosarul cadastral CF 39380 Conform P.U.G., terenul se află în teritoriul administrativ al mun. Giurgiu într-o zonă preponderent de locuire LM 2 cu inserții de IS 2A.

2.2.2. Regimul juridic

Terenul este proprietate privată, conform documentelor juridice anexate .

2.2.3. Regimul economic

Terenul este teren agricol în intravilan având în prezent funcțiunea de teren arabil în intravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Zona studiată se află în câmpia ce delimitează mun. Giurgiu în partea sa de centru -nord.

2.3.2. Clima

Climatul în zonă este cel continental cu slabe influențe din zona plantatiilor de pe langa Fluviul Dunarea. Direcțiile dominante ale vânturilor sunt dinspre est.

2.3.3. Rețeaua hidrografică

În imediata apropiere a amplasamentului nu există curs de apă. Apa subterană se află la 8-13 m față de C.T.N. funcție de situația nivelului Dunarii.

2.3.4. Parametrii seismici caracteristici

- Zona seismică de calcul : « C »
- Gradul seismic : 7.5
- Ks : 0,24
- Tc : 1,6 sec.

2.3.5. Riscuri naturale

- Zona nu prezintă canale de desecare necesare colectării surplusului de apă si nu sunt riscuri hidrologice;
- Terenul este dificil de fundare, sensibil la umezire (riscuri geologice) ;
- Parametrii seismici indică existența riscurilor geofizice.

2.3.6. Solul și vegetația

Solurile caracteristice zonei sunt de tip cernoziomic și brun roșcat de pădure. Calitatea naturală acestor soluri a fost afectată de-a lungul timpului de eroziune naturală în special datorată surplusului de apă provenită din precipitațiile atmosferice.

2.4. Circulația

Accesul în zona studiată se face din Drumul de exploatare si prin Drumul interioar de servitute .

2.5. Ocuparea terenului

2.5.1. Funcțiuni, obiective și riscuri existente

Funcțiunea dominantă în zona este cea de locuire si comert servicii.

Ca riscuri sesizabile se poate evidenția posibilul exces de umezeală acumulată la nivelul solului, din fluctuațiile raului sau precipitații.

2.5.2. Bilanț teritorial existent

Teren liber S = cca 3808 mp.

2.5.3. Indicatori urbanistici maximali (existent)

P.O.T. = 0,0%

C.U.T. = 0,00

2.6. Echipare edilitară

Zona dispune de dotări tehnico-edilitare.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural-cadru construit

În relația zona studiată – intravilanul aprobat al localității Giurgiu putem evidenția următoarele:

- în partea de nord str. Stejarului
- în partea de sud la în lungul Dumitru Floarea
- în partea de vest str. Mesteacan
- la est proprietati private- Pascan George, Ghiulea Stefan

2.7.2. Obiective ale echipării edilitare și circulației rutiere ce reprezintă riscuri pentru zonă

Obiectivele echipării edilitare și circulația rutieră existente și propuse prin P.U.G., nu reprezintă riscuri majore pentru zona studiată.

2.7.3. Valori ale patrimoniului ce necesită protecție

În zonă nu se găsesc valori de patrimoniu.

2.7.4. Evidențierea potențialului zonei

Amplasată în imediata apropiere a DN5 zona este predominant rezidențială incluzând locuințe și dotări specifice

2.8. Disfuncționalități

2.8.1. Circulații

Corelarea traseelor rutiere existente cu necesarul viitoarei zone.

Acces usor dintre zona studiata si drumurile de acces

2.8.2. Economico – social

Lipsa dotărilor social-edilitare necesare viitoarei zone.

2.8.3. Rețele tehnico-edilitare

rețelelor tehnico-edilitare

2.8.4. Mediu cadru-natural

Posibil surplus de umiditate acumulat pe teren in timpul precipitațiilor .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi P.U.G.

Prin P.U.G. zona este destinată dezvoltării ulterioare a localității, terenul fiind în prezent folosit ca teren agricol.

3.2. Prevederi admise prin certificatele de urbanism obținute

În vederea organizării urbanistice a suprafeței destinate loturilor de casa s-au prevăzut retrageri de 4,0 m fata de imrejmuire si regim de inaltime P+1-M

3.3. Zonificare funcțională

Prin realizarea documentației urbanistice ce va sta la baza aprobării investiției se propune trecerea de la funcțiunea de teren arabil în intravilan la funcțiunea de curții construcții în intravilanul mun. Giurgiu prin dezmembtarea terenului în 7 loturi.

Pe acest lot se vor realiza funcțiuni de locuire, funcțiuni complementare acestora și funcțiuni de circulație rutieră – drum de servitute.

Se propune obținerea unui număr de loturi cu suprafețe de minim 500,0 mp pentru locuințe individuale / cuplate tip duplex, precum și a unor străzi de interes local, prin intermediul cărora să se facă accesul la toate loturile din zona.

Loturile se înscriu în normele impuse de Regulamentul General de Urbanism privind dimensiunile și caracteristicile parcelelor construibile.

Loturile vor fi orientate de regula latura îngustă spre strada.

Numărul estimat al populației viitoare a cartierului este de cca. 30 - locuitori.

Pentru stabilirea amplasării viitoarelor investiții pe loturile din vecinătate obținute prin cumpărare, se vor elabora alte documentații urbanistice în faza P.U.Z.

3.4. Modernizarea circulației

Pornind de la disfuncționalitățile stabilite pentru zona analizată se propune:

- realizarea unei trame interioare cu secțiuni prevăzute în planșele desente
- realizarea de circulații pietonale în lungul drumurilor propuse.

3.5. Echipare edilitară

Conform prevederilor dezvoltării zonelor rezidențiale din PUG.

Alimentarea cu apă- atât locuințele și celelalte funcțiuni se vor alimenta cu apă potabilă de la rețeaua stradală de alimentare cu apă.

Incalzirea și apa caldă- sunt încălzite cu centrale electrice, apa caldă obținându-se prin intermediul unor centrale murale care funcționează pe baza de gaz sau electrice, se va încuraja montarea de panouri solare.

Canalizarea – prin racordarea la rețeaua de canalizare a zonei rezidențiale conf. studiilor de specialitate, apele menajere vor fi colectate la o rețeaua stradală.

Alimentarea cu energie electrică- toate clădirile se vor racorda la rețeaua electrică prin intermediul postului trafo amplasat în vecinătatea.

3.6. Bilanț territorial

BILANT TERITORIAL TEREN CF. 39380 = 3808 mp.

DENUMIRE	SUPRAFATA MP.
LOT 1	551
LOT 2	551
LOT 3	549
LOT4	555
LOT 5	555
LOT 6	556
LOT 7-DRUM	491
TOTAL	3808

Indicatorii urbanistici propusi

Zone, funcționalități		Existent		Propus	
		Supr. (mp)	% din total	Supr. (mp)	% din total
Suprafața totală a proprietății		3808,00	100,00	1,00	100,00
Construcții	edificabil	0,00	0,00	6x215=1290	33.90
Teren curții construcții		3808	100,00	3808	100
Platformă betonată - circulații, trotuare, parcaje, spațiu de manevră		0.00	0,00	491 6X100/LOT 600mp.	28.60
Spații verzi amenajate		0,00	0,00	1427	37.50
Locuri de parcare	autovehicule	0,00		6x2/lot=12,00	
Nivele ale construcției		0,00		3{parter+etaj+mansarda)	
P.O.T. (100xSc/St)		0,00		40.00%	
C.U.T. (Scd/St)		0,00		1.0	

- curțile construcțiilor, personalizate în loturi vor avea suprafețe de max. 1000,0 mp
- Circulațiile rutiere însumează o lungime propusă de cca. 70 m de la str. Stejarului până la zona studiată locurile de parcare pentru locuințele unifamiliale se vor prevedea în interiorul parcelei; Se vor prevedea de asemenea în vecinătatea altor funcțiuni decât locuințele, baterii de câte 2-4 locuri de parcare.

- Circulația pietonală propusă de o parte și alta a străzilor va avea o lățime minimă de 1,0 m pt. fiecare fiecare trotuar;
- Spațiile verzi sunt în lungul străzilor, ca zone verzi de aliniament. În bilanț nu sunt incluse suprafețele verzi de incintă.

3.7. Indicatori urbanistici

3.7.1. Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)

- zona rezidențială – maxim 40%
- zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) – maxim 40%

3.7.2. Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)

Nu se reglementează - se va preciza prin documentații PAC recomandabil 1,0

4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Concretizarea propunerilor prezentului P.U.Z. duce la realizarea următoarelor deziderate :

- Răspunde comenzii beneficiarului.
- Răspunde prevederilor hotărârii CL al localității .
- Introduce în circuitul de locuire o suprafață de teren propice solicitărilor anterioare realizându-se în viitor, un cartier nou cu reale calități urbanistice de locuire, dotările aferente și alte funcțiuni complementare.

Față de cele prezentate mai sus, elaboratorul P.U.Z. consideră benefică inițiativa realizării propunerilor în această zonă.

Întocmit,

arh.urb. Sofian Niculescu

ARHITRAD 474 SRL

Str.Petre Ghelmez bl.113 parter – Giurgiu

sofianniculescu@yahoo.com

PR. NR. 8/ 2019

PLAN URBANISTIC DE ZONA

**“ ELABORARE PUZ PENTRU DEZMEMBRARE
TEREN IN 7 LOTURI.”**



AMPLASAMENT : STR. STEJARULUI, NR. 10, MUN. GIURGIU, JUD.GIURGIU

BENEFICIAR: SC PALAS SRL repr. Ghetu Pana Diana

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- ACTE PRIVIND SITUATIA JURIDICA A TERENULUI
- MEMORIU TEHNIC
- REGULAMENT DE URBANISM

2. PIESE DESENATE

- PLAN ITL
- SITUATIA JURIDICA A TERENURILOR
- PROPUNERI URBANISTICE DE AMENAJARE
 - REGLEMENTARI
 - ASIGURARE UTILITATI
- MOBILARE URBANISTICA

VOL.II

REGULAMENT DE URBANISM**1. DATE GENERALE**

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. PT DEZMEMBRARE TEREN
IN 7 LOTURI.
- **Beneficiar:** SC PALAS SRL repr. Ghetu Pana Diana
- **Faza:** Plan Urbanistic Zonal - PUZ
- **Amplasament :** Str. Stejarului, nr. 10, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu
- **Proiectant general:** SC ARHITRAD 474 SRL
- **Proiectanti de specialitate:** Arh.urb. Sofian Niculescu - URBANISM

Obiectul lucrării

Prezenta documentație cuprinde propunerile de lotizare făcută în vederea dezmembrării a lotului de teren intravilan arabil de 3808,00 mp. in 7 Loturi Conf. CF 39380 aparținând SC PALAS SRL conform Actului notarial atasat.

DISPOZITII GENERALE**1.Rolul regulamentului local de urbanism(R.L.U.)**

Regulamentul local de urbanism are rolul de a intari si detalia prin prescriptii (permisiuni si interdictii) reglementarile cuprinse in Memoriu general al Planului Urbanistic Zonal – mun. Giurgiu.

Forma de proprietate a terenului este exclusiv privata.

Odata aprobat, impreuna cu Memoriu General al Planului Urbanistic Zonal , Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. Domeniul de aplicare

Regulamentul urbanistic a fost elaborat pe baza Legii 50/1991 a ordinului ,M.L.P.A.T . nr.91/1991 a Regulamentului General de Urbanism ,a Legii 350/2001-amenajarea teritoriului si urbanism.

Prevederile R.L.U. se aplica in limitele zonei studiate prin volumul Memoriu General al P.U.Z. aprobat de consiliul local al mun. Giurgiu, judet Giurgiu.

In activitatea de aplicare,emitentul certificatului de urbanism si al autorizatiei de construire identifica unitatea teritoriala de referinta (U.T.R.) in care solicitantul se inscrie si extrage in mod obligatoriu, prescriptiile privind oportunitatea si conditiile de amplsare si realizare a obiectivului propus.

Prescriptiile celor doua volume ale P.U.Z. pot fi utilizate si la urmatoarele operatiuni:

- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile prezentei documentatii aprobate;
- solicitarea realizarii unor documentatii in faza plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) pentru care sunt necesare detalieri ale zonelor,respective amplasamentelor obiectivelor solicitate de diversi beneficiari. Pentru faza P.U.D. prevederile prezentei documentatii aprobate constituie elemente de tema de proiectare.
- fundamentarea declansarii unor proceduri de expropriere pentru realizarea unor obiective de utilitate publica.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Regulile de baza privind modul de ocupare a terenurilor sunt stabilite,peu o mai buna intelegere si folosire a R.L.U. in cadrul fiecaruia din unitatile teritoriale de referinta care insumate formeaza teritoriul zonei studiate.

Prin aceste reguli se stabilesc in principal urmatoarele:

- pastrarea integritatii mediului si perotejarea patrimoniului natural si construit;
- pastrarea sigurantei constructiilor si apararea interesului public;
- amplasarea si retrageri minime obligatorii;
- asigurarea acceselor obligatorii;
- asigurarea echiparii edilitare;
- forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- amplasarea de spatii verzi si imprejmui;
- necesitatea instituirii unor servituti de utilitate publica.

III. ZONARE FUNCTIONALA

Zone si subzone functionale

Regulamentul local de urbanism isi prezinta prevederile pentru teritoriul de referinta la nivelul zonelor si subzonelor functionale.

O prima impartire a teritoriului se poate face functie de amplasarea in teritoriu administrativ in doua mari niveluri de categorii de zone, zone functionale din intravilan si zonele extravilan.

Cele doua niveluri zonale se impart la rindul lor in zone functionale pe criteriul destinatiei activitatii distincte ce se desfasoara pe terenurile pe care le cuprind.

Aceste zone functionale se sub impart in subzone specifice delimitate pe baza criteriilor de unitate morfologica si functionale.

In prezenta documentatie se studiaza numai zona in intravilan nou creata prin modificarea functiunii si a unitatii teritoriale de referinta.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE IN INTRAVILAN

Zona de locuinte UTR- LM2

Generalitati:

- pentru stabilirea RLU se vor prelua reglementarile conf UTR zona rezidentiala –locuinte P; P+1E ; P+1+M de tip izolat / cuplat
zona– locuinte LM2 cu insertii de IS 2A cu functiuni complementare ; comert servicii

a) Utilizari functionale

Art.1 Utilizari admise

- Locuinte.

Art.2 Utilizari admise cu conditionari

- se admite constructia de locuinte in cladirii cu alte functiuni la parter sau la primul nivel cu conditia ca aceste cladiri sa aiba un partiu special.

- lucrari de terasamente legate de ridicarea cotelor terenului cu respectarea codului civil de a nu permite evacuarea apelor pe parcelele invecinate.

- lucrari destinate echiparii edilitare;
- parcaje,garaje,cai de comunicatie;

- spatii plantate, mobilier urban;

Art.3 Utilizari interzise

- se interzic urmatoarele utilizari:
- constructii provizorii;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare pentru vinzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile (fier vechi);
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatii publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;

b) Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- caracteristicile parcelei
- retrageri minime obligatorii față de aliniament
- distanțe minime obligatorii față de limitele separatoare ale parcelei
- accese
- parcaje
- înălțimea maximă admisibilă
- aspectul exterior
- echipare edilitară
- spații libere plantate
- împrejurimi
- regimul de construire și protecții
- procentul de ocupare al terenului (POT)
- coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT)

Art.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada cuprins între :

- 8,00 m pt locuinte insiruite
- 12,00 m pt locuinte cuplate si
- 18,00 m pt locuinte cu ap lasament liber pe parcela

Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare).

Art.5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- cladirile se vor retrage de la aliniament astfel incit sa se asigure de protectie. de min 4,0 m

Art.6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelelor fara acordul vecinilor acestea pot fi retrase la 60 cm. Conform Codului Civil de asemenea fac obiectul amplasari fata de limitele parcelei in afara edificabilului anexe sau garajele ce nu depasesc 25 mp.

Art.7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

- distanta dintre cladirile de pe aceiasi parcela va fie egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte;
- distanta se poate reduce la sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit sau pentru care necesita lumina naturala;
- in toate cazurile se va tine cont de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- amplasarea constructiilor se va face in afara zonelor de protectie a drumurilor si retelelor care strabat terenul.

Art.8. Circulatii si accese

- parcela este construabila numai daca este asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m latime dintr-o cale de circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietati invecinate.

Art.9. Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor este admisa numai in interiorul parcelei sau in afara circulatiei publice in locuri amenajate.

Art.10. Inaltimea maxima a cladirilor

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+1e+M (*functie de studii geotehnice*)

Art.11. Aspectul exterior al cladirilor

- cladirile vor prezenta fatade si volumetrii specifice caracterului de functiunii, se vor integra in caracterul general al localitatii si se vor armoniza intre ele ca arhitectura si finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

Art.12. Conditii de echipare edilitara

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice la santul stradal sau la terenul natural;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate de regula ingropat;
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice din zona (dupa punerea in exploatare de catre operator aretelei din zona), in caz contrar utilitatile vor fi racordate la dotarile proprii aflate in teren;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.

Art.13. Spatii libere si spatii plantate

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, vor fi amenajate incit sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbore la fiecare 100 mp;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de 20 - 40% formind de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

Art.14. Imprejmuiri

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 1,60 m din care un soclu de 0,30 m, vor fi dublate de un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4,0 m distanta cu un al doilea gard transparent de 2,0 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

c) Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art.15. Procentul maxim de ocupare a terenului(P.O.T.)

P.O.T. maxim = 40 %

Art.16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului(C.U.T.)

C.U.T. max va fi stabilit prin Dt.A.C. recomandabil 1,0

INTOCMIT ,

Arh.Niculescu Sofian

