

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.:

25/2018

Denumirea proiectului:

**PUZ: INFIINTARE COMPLEX AGREMENT
jud. Brasov, extravilan Zarnesti, zona FAȚĂ F.N.,
cad 113001**

Faza:

PUZ

Beneficiar:

SC T.R. I.T. TEAM SRL prin TUDOR ROSCA

Obiectul:

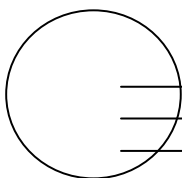
Documentație pentru aprobare PUZ

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, aprilie 2018



BORDEROU

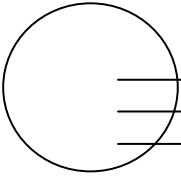
- **PIESE SCRISE**

- a) Memoriu tehnic
- b) Ridicare topografica
- c) Studiu geotehnic
- d) Extras CF nr. 113001
- e) Certificat de urbanism nr. 410 din 4.07.2018
- f) Aviz de oportunitate
- g) Aviz apa canal
- h) Aviz electrica
- i) Aviz gaz
- j) Aviz telefonie
- k) Aviz ANIF
- l) Aviz Sanatatea Populatiei
- m) Aviz SGA
- n) Aviz mediu
- o) Avize PSI, APC

- **PIESE DESENATE**

- Plan de încadrare în zonă U-00
- Plan situatie existenta U-01
- Reglementari urbanistice U-02
- Proprietatea terenurilor U-03
- Retele edilitare A-04
- Propunere mobilare U-05

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ: INFIINTARE COMPLEX AGREMENT

SC GLOBAL PROIECT SRL

proiect nr. 25/2018

MEMORIU GENERAL

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

<u>Denumirea lucrarii</u>	PUZ: INFIINTARE COMPLEX AGREMENT
<u>Beneficiar:</u>	SC T.R. I.T. TEAM SRL prin TUDOR ROSCA Bucuresti, Str. Gafton Lazar nr. 13, sector 5
<u>Faza de proiectare:</u>	Aviz de oportunitate
<u>anterior aprobata</u> :	Certificat de urbanism
<u>Proiectant general:</u>	SC GLOBAL PROIECT SRL proiect nr. 25/2018

- OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

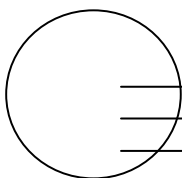
- SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM
- stabilirea de reglementari specifice zonei destinate locuirii individuale
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD
- PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Conform PUG Zarnesti aprobat cu HCL 133/2002 si 241/2012, zona studiata face parte din extravilanul localitatii Zarnesti, mai precis a satului Tohanul Noui.

- SURSE DOCUMENTARE

- LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTATIILOR APROBATE ANTERIOR PUG Zarnesti - HCL 241/2012
 - LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ
- Baza topografica si identificare cadastrala scara 1/1000
Studiu geotehnic
- PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA ZONEI

Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Zona studiata este libera de constructii.

Terenul studiat se afla in proprietate privata si are o suprafata de 3 200,00 mp, zona studiata prin PUZ cuprinzand si 156,00 mp din drumul de acces (din dreptul parcelei studiate), fiind in suprafata totala de 3 356,00 mp.

In urma intocmirii acestui PUZ se doreste stabilirea destinatiei parcelei de zona dotari turism, a regimului de aliniere, distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, cat si indicii de teren.

2.2. Situația obiectivului în cadrul localității

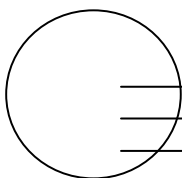
Terenul pe care va fi amplasata constructia ce face obiectul prezentei documentatii, se afla in proprietatea dlui Bratulescu Gheorghe teren dobandit prin cumparare conform C.F. 113001. Pe acest teren s-a inregistrat dreptul de suprafata in favoarea SC T.R. I.T. TEAM SRL, reprezentata prin dl.Tudor Rosca. Terenul este amplasat in jud. Brasov, extravilan Zarnesti, zona FAȚĂ F.N., avand nr. cad 113001 si cu o suprafata de 3 200,00 mp.

Terenul studiat se invecineaza astfel:

- la E, proprietate privata, nr. cad. 107455;
- la S, canal CC 4383, CC 4385 si proprietate privata F2164/1/21;
- la V, proprietate privata, F2164/116;
- la N, cu drumul de acces, DE 2164/2.

2.2.1 Oportunitatea investitiei. Descrierea investitiei

Beneficiarul, SC T.R. I.T. TEAM SRL, doreste sa construiasca un complex de agrement, cu un regim de inaltime D+P+E+M, avand dimensiunile in plan 14,15 x 15,70 m. Complexul va avea la demisol spatii destinate relaxarii (tip sauna, piscina) si spatii tehnice (centrala termica, grupuri sanitare, vestiare), la parter va cuprinde spatii de zi (lobby, bucatarie, sala mese), iar la etaj si mansarda – spatii destinate cazarii (camere oaspeti). Complexul va avea structura realizata din caramida, cu fundatii continue de beton, planseu de beton armat peste demisol, parter si etaj, șarpantă din lemn și învelitoare de țiglă, cu accesoriile aferente: opritori zăpadă, coame, burlane, jgheaburi. Aceasta va fi amplasata la 39,97 m fata de limita de proprietate de la NV si 3,00 m fata de limita de proprietate de la



SV. Aleile de incinta auto si pietonala vor avea o imbracaminte din dale prefabricate. Vor fi prevazute 12 locuri de parcare.

2.3. Analiza situatiei existente

Terenul propus spre studiere are o suprafata de 3 200,00 mp, din care suprafata ocupata de teren cu categoria de folosinta faneata este de 100%.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este inca neconturat, fiind in prezent liber de orice constructie.

In vecinatatea amplasamentului se afla reseaua de energie electrica.

2.3.1 Analiza geotehnica. - Cadrul natural

Perimetrul supus cercetarii este situat in jud. Brasov, extravilan Zarnesti, zona FAȚĂ F.N., avand nr. cad 113001.

Studiul geotehnic are ca scop descrierea conditiilor geomorfologice si identificarea fenomenelor fizico-geologice privind stabilitatea zonei cercetate pentru obiectivul „Infiintare complex agrement.”

Zona studiata se incadreaza in zona seismica „D”, cu valoarea coeficientului $K_s = 0,20$ cu perioada de colt, $T_c = 0,7$ sec. In conformitate cu prevederile Normativului P 100-1 /2006.

2.3.2. Date geologice – geomorfologicele

Stratificarea terenului:

Pentru cercetarea stratificatiei terenului si a caracteristicilor sale geotehnice ca teren de fundare, pe amplasamentul propus s-au executat trei sondaje geotehnice in care s-a identificat:

F1 aval:

- 0,00 m – 0,70 m: sol vegetal;
- 0,70 m – 2,50 m: nisip fin slab prafos argilos dispus in strate
- 2,50 m – 3,50 m: nisip mediu cu rar pietris
- 3,50 m – 6,00 m – pietris cu nisip

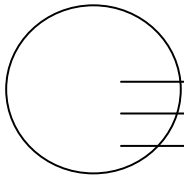
F2 amonte:

- 0,00 m – 0,70 m: sol vegetal;
- 0,70 m – 2,30 m: nisip fin slab prafos argilos dispus in strate
- 2,30 m – 3,10 m: nisip mediu cu rar pietris

Denumirea stratelor interceptate se face conform standardului SR EN ISO – 14688 – 1 – noiembrie 2004 – IDENTIFICAREA SI CLASIFICAREA PAMANTURILOR.

Partea 1: Identificare si descriere.

Date hidrologice:



La suprafaţa există la averse apă pluvială. Apa subterană apare în infiltraţii la diferite nivele.

Adâncimea de îngheţ

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheţ în zona cercetată este de -1,00 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Toate adâncimile de fundare trebuie să depăşească această cota, deoarece, datorită fenomenului de îngheţ-dezghet, terenul se degradează, micşorându-şi considerabil capacitatea portantă.

Zonarea seismică

Potrivit STAS 11100/1/1993 şi normativului P100/92, în calculul seismic se va avea în vedere că perimetrul studiat se încadrează în zona seismică D având intensitatea seismică $I = 7$, $a_g = 0.20$ g, coeficientul $k_s = 0.16$ şi perioada de colt $T_c = 1.0$ cm/secundă.

2.3.3. Căile de comunicaţie

Circulaţia principală în zona se desfăşoară pe drumul de exploatare existent DE 2164/2 accesul la parcelă propunându-se a se realiza direct din acesta, pe latura de NV a proprietăţii. Acesta se propune spre modernizare, ajungându-se la un profil de 10 m al acestuia (7 m carosabil şi trotuar de 1,50 m de o parte şi de alta a acestuia).

2.3.4. Analiza fondului construit

A. Destinaţia clădirilor

Terenul studiat este liber de orice construcţie. În imediată vecinătate a terenului nu se află nici o construcţie.

B. Structura şi starea clădirilor

Nu este cazul.

C. Disfuncţionalităţi

Din analiza situaţiei existente în zona studiată reies următoarele disfuncţionalităţi care vor trebui soluţionate în prezentul proiect:

- Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei nu este dezvoltat;
- Realizarea accesului carosabil în zona studiată;
- Echiparea tehnico-edilitară este insuficientă;

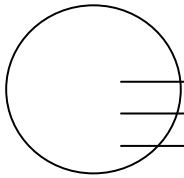
2.3.3. Echiparea edilitară

2.3.3.1. Alimentarea cu apă

În zona există reţea de apă, în curs de execuţie.

2.3.3.2. Canalizarea

În zona există reţea de canalizare ape menajere uzate, în curs de execuţie.



2.3.3.3. Instalatii termice – gaze naturale

In apropierea amplasamentului nu exista retea de distributie gaze naturale.

2.3.3.4. Alimentarea cu energie electrica

In zona studziata exista retea de distributie energie electrica.

2.2.3.5. Retele telefonice

In zona de amplasament nu exista retele si instalatii de telefonizare cablu Tc in canalizatie sau si in sapatura.

2.3.4. Necesitati si optiuni

Terenul studiat se afla conform PUG Zarnesti in extravilanul acestuia, construirea de unui complex de agrement, integrandu-se ca functiune in dezvoltarea orasului nZarnesti.

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

3.1. Elemente de tema

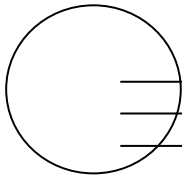
Beneficiarul, SC T.R. I.T. TEAM SRL, doreste sa construiasca un complex de agrement, cu un regim de inaltime D+P+E+M, avand dimensiunile in plan 14,15 x 15,70 m. Complexul va avea la demisol spatii destinate relaxarii (tip sauna, piscina) si spatii tehnice (centrala termica, grupuri sanitare, vestiare), la parter va cuprinde spatii de zi (lobby, bucatarie, sala mese), iar la etaj si mansarda – spatii destinate cazarii (camere oaspeti). Complexul va avea structura realizata din caramida, cu fundatii continue de beton, planseu de beton armat peste demisol, parter si etaj, şarpantă din lemn și învelitoare de țiglă, cu accesoriile aferente: opritori zăpadă, coame, burlane, jgheaburi. Aceasta va fi amplasata la 39,97 m fata de limita de proprietatea de la NV si 3,00 m fata de limita de proprietate de la SV. Aleile de incinta auto si pietonala vor avea o imbracaminte din dale prefabricate. Vor fi prevazute 12 locuri de parcare.

Pe teren se vor realiza urmatoorii indici de teren:

BILANT TERITORIAL COMPARATIV, PE PARCELA, AFERENT POT MAXIM

Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	-	-	1 280,00	40,00
Zona teren neamanejat/ zona verde	3 200,00	100,00	640,00	20,00
Circulatii auto si pietonale	-	-	1 280,00	40,00
Total parcela studziata	3 200,00	100,00	3 200,00	100,00

S teren = 3 200,00 mp
S constr. = 215,00 mp
S desf. = 730,00 mp
POT = 6,71%
CUT = 0,22
POT max. = 40%
CUT max = 1,45



BILANT TERITORIAL COMPARATIV, PE ZONE FUNCTIONALE

Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Z_C - ZONA CIRCULATII	156,00	4,64	209,65	6,25
Z_E - ZONA EXTRAVILAN, TEREN FANEATA	3 200,00	95,36	-	-
Z_T - ZONA DOTARI TURISM	-	-	3 146,35	93,75
Total zona studiata	3 356,00	100,00	3 356,00	100,00
DIN CARE: TEREN STUDIAT (CAD 113001)	3 200,00	96,02	1 567,90	94,04
DRUM (DE 2164/2)	156,00	3,98	156,00	5,96

3.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica au fost următoarele:

- stabilirea de reglementari specifice zonei destinate dotarilor de turism
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD

3.3 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG Zarnesti aprobat cu HCL 133/2002 si 241/2012, zona studiata face parte din extravilanul localitatii Zarnesti.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI URBANISTICE

Prin PUZ se doreste stabilirea destinatiei parcelei de zona dotarilor de turism, a regimului de aliniere, distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, cat si indicii de teren.

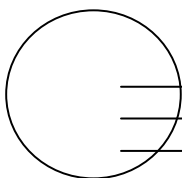
ZT, zona locuinte dotarilor de turism propusa cuprinde:

Utilizari admise:

- Complex agrement cu regim maxim de inaltime D+P+E+M, în regim izolat;
- Spatii pentru recreere: terenuri de sport in spatii inchise si deschise;
- Case de vacanta
- Garaje;

Utilizari interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natura cu exceptia firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor



Amplasarea constructiilor pe parcela

- intre 2 constructii amplasate pe teren, distanta dintre acestea va fi egala cu minim h (inaltimea) cladirii celei mai inalta

- Amenajarea circulatiei carosabile si pietonale conform plansei U02.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- Regimul minim de aliniere este de 18,00 m din axul drumului modernizat DE 2164/2

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

- Perimetrul construibil este definit la:

- 3,00 m, fata de limita de proprietate de la SV, SE, NE

- 18,00 m, fata de limita de proprietate de la NV

- Se instituie zona de protectie a canalului CC 4385, latura de SE

- Regimul de aliniere al constructiilor se va face conform plansei U02.

Regimul de inaltime

- max. D+P+E+M, H max cornisa= 6,00 m

Indici privind utilizarea terenului

Ocuparea la sol cu constructii va trebui sa se incadreze intre urmatoarele procente:

S teren = 3 20,00 mp

S constr. = 215,00 mp

S desf. = 730,00 mp

POT = 6,71%

CUT = 0,22

POT max. = 40%

CUT max = 1,45

3.4. Organizarea circulației carosabile si pietonale

In cadrul prezentului P.U.Z. s-au analizat si problemele de drumuri si sistematizare verticala.

3.3.1. Caile de comunicație

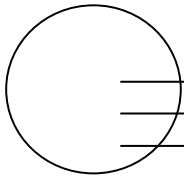
Organizarea circulației in cadrul prezentului studiu are la baza analiza distribuției funcțiilor in zona.

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

Alcatuirea profilelor transversale se face in conformitate cu OG 43/1997 si C173/1986, pentru situatiile cu trafic redus (sub 400 vehicule in 24 ore) SI STAS 10.144/3.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul de exploatare existent DE 2164/2 accesul la parcela propunandu-se a se realiza direct din acesta, pe latura de NV a proprietatii. Acesta se propune spre modernizare, ajungandu-se la un profil de 10 m al acestuia (7 m carosabil si trotuare de 1,50 m de o parte si de alta a acestuia).

3.3.3. Transportul in comun



În prezent, în zona nu se realizează transport în comun. În momentul când în zona vor apărea și alte unități de interes și se vor crea unele elemente de atracție, se vor putea crea linii de transport în comun.

3.3.4. Parcaje și garae

În funcție de profilul și necesitatea de parcare a viitoarei construcții, se va dimensiona un număr de 12 locuri de parcaje pentru autoturisme.

3.3.5 Sistemizarea verticală

Datorită diferențelor de nivel ale terenului natural din zona studiată, sunt necesare lucrări care să asigure:

- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- un ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică.

3.4. Zonificarea teritoriului – bilanț teritorial

Zonificarea teritoriului studiat este prezentată în planșa U02.

3.5. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de necesitățile funcționale ale obiectivului, și este marcat în planșa U02. Acesta este D+P+E+M.

3.6. Regimul de aliniere al construcțiilor

Regimul de aliniere al viitoarelor construcții este marcat în planșa U02, și a fost stabilit în funcție de profilul transversal al străzilor și de vecinătăți:

- regimul minim de aliniere este de 18,00 m din marginea trotuarului rezultat din modernizarea drumului existent DE 2164/2.

3.7. Modul de utilizare al terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului, s-au stabilit următoarele valori maxime:

P.O.T.max = 40%

C.U.T. max = 1,44

H max.cornisa = 6,00 m

3.8. Protecția mediului

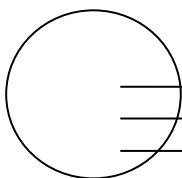
Zona studiată este liberă de construcții.

Pe amplasamentul studiat se propune o construcție cu destinația de complex agrement, alei auto și pietonale, 12 locuri de parcare, terase și zone verzi.

Se instituie zona de protecție a canalului CC 4385.

Zona nu este afectată de nici de riscuri naturale nici de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.



3.9. Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Pentru realizarea modernizarii drumului de acces in zona studiata, este necesara trecerea unei suprafete de 53,65 mp in domeniul public.

Tipul de proprietate si circulatia terenurilor sunt prezentate in plansa U03.

3.10. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se va face prin extinderea retelei de apa din conducta de distributie PE De 90 mm de pe drumul de exploatare existent DE 2164/2.

Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere de pe amplasament vor fi evacuate prin extindere in canalizarea centralizata a localitatii Zarnesti, de unde vor fi deversate in statia de epurare a loc. Zarnesti, administrata de SC MORANI IMPEX SRL.

Apele pluviale de pe acoperisul constructiei se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca liber pe spatiu verde.

Instalatii termice – gaze naturale

Cladirile nou proiectate vor fi prevazute cu instalatii sanitare, instalatii de incalzire si apa calda menajera (acolo unde este cazul), ce vor folosi ca sursa de incalzire lemnul.

Alimentarea cu energie electrica

Conform studiului de solutie, prin racordare la reseaua electrica existenta in zona.

Rețele telefonice

In zona de amplasament nu exista rețele si instalatii de telefonizare cablu Tc in canalizatie sau si in sapatura.

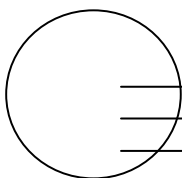
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare cat si in prevederile PUG.

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;
- introducerea in intravilanul localitatii a zonei studiate.

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmării aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se intocmeste o documentație in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

PRSCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

1. Prescripții si recomandări generale

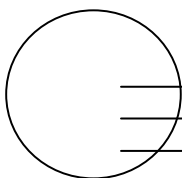
Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- stabilirea destinatiei zonei studiate, in zona locuinte individuale
- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor obiectivelor prevazute a se realiza si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu localitatea Zarnesti;
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitare
- construirea unui complex agrement, avand regimul de inatime D+P+E+M
- amenajarea unor locuri de parcare
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate
- amenajarea unor spatii verzi
- se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- respectarea regimului de aliniere propus, regimului de inaltime, functiune
- amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi si de protectie;

2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

- Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru zona studiata cu destinatia: teren pentru locuinte individuale,



3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat de alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de strazi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si explicarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus (vezi plansa U02).

Executia aleilor carosabile si pietonale 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 normative si standarde.

3.2. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate si a autorizațiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

4. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Data fiind suprafața de teren studiata si functiunea unica de zona destinata dotarilor de turism (Z.T.), se vor face urmatoarele prescriptii si recomandari:

Z.T. DATE DE RECUNOASTERE

Zona **Z.T.** este cuprinsa intre drumul existent DE 2164/2propus in PUZ spre modernizare, parcela de pe latura de NE, identificata cu nr. Cad 107455, parcelele de pe latura de SV, identificate prin F 2164/116, iar pe laturile de S si SE, parcele identificate cu F 2164/121, respectiv CC 4385.

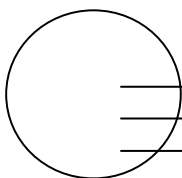
PROPUNERI:

Utilizari admise:

- Complex agrement cu regim maxim de inaltime D+P+E+M, în regim izolat;
- Spatii pentru recreere: terenuri de sport in spatii inchise si deschise;
- Case de vacanta
- Garaje;

Utilizari interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- realizarea unor false mansarde;



- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
- construcţii provizorii de orice natura cu excepţia firmelor şi panourilor publicitare independente sau adosate construcţiilor

Amplasarea construcţiilor pe parcela

- între 2 construcţii amplasate pe teren, distanţa dintre acestea va fi egală cu minim h (înălţimea) clădirii celei mai înalte
- Amenajarea circulaţiei carosabile şi pietonale conform plansei U02.

Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

- Regimul minim de aliniere este de 18,00 m din axul drumului modernizat DE 2164/2

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterala şi posterioara

- Perimetrul construibil este definit la:
 - 3,00 m, faţă de limita de proprietate de la SV, SE, NE
 - 18,00 m, faţă de limita de proprietate de la NV
- Se instituie zona de protecţie a canalului CC 4385, latura de SE
- Regimul de aliniere al construcţiilor se va face conform plansei U02.

Regimul de înălţime

- max. D+P+E+M, H max cornişa= 6,00 m

Indici privind utilizarea terenului

Ocuparea la sol cu construcţii va trebui să se încadreze între următoarele procente:

POT max. = 40%

CUT max = 1,45

Categoriile de materiale de construcţie

Organizarea fiecărui şantier în parte va fi făcută cu mare grijă în sensul neperturbării vecinătăţii şi urmăririi operativităţii execuţiei.

Materialele de construcţie vor fi din gama celor durabile: cărămida, piatra naturală sau artificială, lemn la tâmplărie, acoperiş tip şarpantă cu ţiglă sau tablă tip Lindab.

Plantatii şi împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi la limita terenului. Se recomandă ca înălţimea acestora să fie h max. = 2,00 m.

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona