

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării:** **PLAN URBANISTIC ZONAL**
DEZMEMBRARE TEREN – PARCELARE ZONA
SCHITUL TROIANU
Parcelare teren în vederea vânzării de loturi
pentru realizare locuințe

- * **Beneficiar** : Dl. dr. Albescu Ioan

- * **Proiectantul general** : **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
ARHITECT DOINA NEGOITA

- * **Subproiectanți** : S.C. AVACOM S.R.L. - Ing. Sanda Jianu
S.C. VALORIS S.R.L. - Ing. Elena Istrate
S.C. PROPRAMM S.R.L. - Ing. Magda Popescu

- * **Data elaborării** : noiembrie 2015

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Proprietarul terenului dl. dr. Albescu Ion în calitate de inițiator și beneficiar solicită întocmirea unei documentații, faza Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - PARCELARE ZONA SCHITUL TROIANU intenționând să lotizeze terenul pe care îl deține în intravilan în vederea vânzării de parcele pentru realizarea de locuințe.

S-a obținut CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1589/39715 din 15.12.2014 .

Terenul beneficiază de o poziție privilegiată , fiind situat în zona sudică a municipiului, zonă cu relief colinar ce se pretează la realizarea ansamblurilor rezidențiale cu regim mediu și mic de înălțime.

Terenul se află în partea de vest a străzii Calea lui Traian, Rm. Vâlcea și a avut destinația de livezi.

Conform împărțirii intravilanului municipiului Rm. Vâlcea în unități teritoriale de referință U.T.R. , parte integrantă a documentației PLAN URBANISTIC GENERAL al municipiului Rm. Vâlcea , zona TROIANU este cuprinsă în U.T.R. H7- CC – zone situate în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală și servicii aferente zonelor de locuințe.

Beneficiarii au solicitat realizarea de loturi cu suprafețe cuprinse între aproximativ 600,00 mp – și maxim 1000 mp, predominant ca medie fiind loturile cu suprafețe cuprinse între 700,00 mp și 900,00 mp în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului denivelat .

În imediata vecinătate a terenului ce face obiectul documentației s-au realizat câteva locuințe cu regim de înălțime P, P + 1E, P + 1E + M .

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al municipiului Rm. Vâlcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. , elaborat de S.C. Proiect Vâlcea S.A. în anul 1998 și aprobat în 2000 .
- Studiu rețele de gaze în cartier Troianu .
- Plan Urbanistic de Detaliu „ Locuințe cu regim mic de înălțime Troianu „, elaborat de S.C. ART GRUP S.R.L.
- Plan Urbanistic Zonal - Parcelare Troianu „ La Livadă ”, elaborat de S.C. JOC - ART S.R.L. în anul 2004 .
- Studii topografice solicitate de beneficiar .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona în care este situat terenul propus a fi parcelat este o extindere a municipiului Rm. Vâlcea slab construită , ocupată în majoritate de terenuri cu plantații , pășuni și livezi .

În ultimii ani zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană , în condițiile unui cadru natural favorabil cu panorama orientată spre zona de agrement Ostroveni situată în sudul municipiului , beneficiind de accesibilitate din drumurile publice și de posibilitatea extinderii echipării tehnico – edilitare .

Dezvoltarea urbană a zonei prin operațiuni de parcelare răspunde cerinței de descongestionare a zonei centrale și a cartierelor cu locuințe colective , populația optând în majoritate pentru realizarea de locuințe individuale pe loturi proprii .

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este situată în partea de sud – vest a teritoriului intravilan al municipiului Rm. Vâlcea , la vest de strada Calea lui Traian , arteră majoră de circulație care străbate orașul de la nord la sud , în imediata apropiere a Schitului Troianu .

Pe cealaltă latură a Căii lui Traian este calea ferată și zona de locuințe Ostroveni Sud , limitrofă zonei de agrement .

Terenul studiat se află în proprietatea dl. dr. Albescu Ion , conform Actului de dezmembrare nr. 1522 / 04.06.2014 si Titlului de proprietate nr. 2016/52921 din 04.10.2001 si are o suprafață totală de 14 728 mp din care 618 mp – curți construcții, 401 mp – arabil si 13709 mp – livada.

Terenul se află în intravilanul municipiului Rm. Vâlcea , zona „ Schitul Troianu ” , jud. Vâlcea , nr. cadastral 47999 și are următoarele vecinătăți :

- la nord-est - str. Schitul Troianu
- la nord - S.C. DIANA S.R.L.
- la nord-vest - str. Schitul Troianu
- la vest - nr. cad. 48000, 46512, 44697
- la sud-vest - S.C. EDION S.R.L.
- la sud-est - nr. cad. 46812

Scopul lucrării :

Stabilirea condițiilor specifice de aprobare a operațiunii de parcelare, reglementările detaliate privind construirea și echiparea edilitară , stabilirea suprafeței de teren care va fi cedată domeniului public în scopul amenajării drumurilor publice , spațiilor plantate , echipării tehnico – edilitare , asigurarea accesului carosabil și pietonal pe toate parcelele , rezolvarea intersecțiilor de străzi , mobilarea loturilor , aliniamente , regim de înălțime , funcțiuni.

Conținut PUZ

- Ridicare topografică ;
- Studiu de urbanism ;
- Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- Studiu de circulație ;
- Studiu rețea de alimentare cu apă ;
- Studiu canalizare ;
- Studiu rețele electrice ;
- Studiu rețea de telefonie ;
- Studiu rețea gaze naturale ;
- Studiu geotehnic .

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful colinar în zona studiată este caracteristic municipiului Rm. Vâlcea ; terenul studiat prezintă o diferență de nivel de 23 m pe o lungime de 144,50 m între limita nordică și sudică a amplasamentului , beneficiind de o bună însorire și de o panoramă cu maximă deschidere pe direcția sud – estică .

Terenul este delimitat pe partea de nord – est de str. Schitului , care ajunge în DN 67.

Condițiile climatice caracteristice sitului colinar al municipiului Rm. Vâlcea sunt cele ale unei clime temperat continentale, moderate, fără schimbări bruște de temperatură și umiditate.

2.4. CIRCULAȚIA

Stadiul actual

Suprafața studiată în P.U.Z. este delimitată la nord - est de str. Schitului care este parțial asfaltată, parțial pământ batătorit și restul betonată. Pe amplasament nu există drumuri carosabile și pietonale amenajate .

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul ce aparține beneficiarului dl. dr. Albescu Ioan se află locuința proprietarului situată în partea de nord - vest și anexele .

Imobilul este situat în intravilan, nu are sarcini, cuprinde o zonă de protecție rețele edilitare și o zonă protejată cu valoare istorică.

Zona este dotată parțial cu utilități și terenul este afectat de rețele electrice existente – LEA 20KV și LEA 0,4KV.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Documentația de față rezolvă la nivel de P.U.Z . lucrările de alimentare cu apă , canalizare menajeră și canalizare pluvială, aferente proiectului “ PARCELARE ZONA SCHITUL TROIANU ” – RM. VALCEA .

În zona s-au propus 10 gospodării care vor fi dotate cu instalații interioare de alimentare cu apă rece , canalizare și instalații cu apă caldă – cu preparare locală .

Acest cartier este amplasat în partea de sud – vest a municipiului Rm. Valcea , pe partea dreaptă a DN 67, Rm. Valcea – Tg. Jiu .

1.ALIMENTARE CU APA POTABILA

a) Situația existentă

În această zonă a municipiului Rm. Valcea , există o conductă de distribuție a apei potabile , cu Dn 100 mm , pe strada Posada .

2.CANALIZARE MENAJERA

a) Situația existentă

Această zonă a orașului este canalizată în sistem divizor .

În această zonă , pe strada Posada există un canal menajer cu Dn 250 mm care preia apele uzate menajere de la incinta ACR Valcea și le conduce spre rețeaua de canalizare menajeră a zonei .

3.CANALIZARE PLUVIALA

a) Situația existentă

În prezent apele de ploaie de pe suprafața studiată se scurg liber prin santuri neamenajate în canalul pluvial existent cu Dn 1000 mm de pe strada Posada , care la rândul lui se descarcă într-o viroagă naturală ce subtraversează calea ferată Sibiu – Piatra Olt și deversează în lacul de agrement Ostroveni .

REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

Stadiul actual

În momentul de față zona este străbatută de două rețele aeriene de medie și joasă tensiune: Derivatia LEA 20KV Zootehnie - Troianu și LEA 0,4KV .

Există studiu de soluție care rezolvă subtraversarea LEA pentru a nu incomoda edificabilul parcelor.

REȚELE DE TELEFONIE

Stadiul actual

În apropierea amplasamentului menționat mai sus există rețea de telefonie.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Stadiul actual

În imediata vecinătate a terenului ce face obiectul documentației de lotizare a unui teren aparținând d-lui dr. Albescu Ion, s-au realizat câteva locuințe cu regim de înălțime P, P + 1E, P + 1E

+ M, sala de evenimente, ce au alimentare cu gaze din rețeaua existentă din 90 PE 100, SDR 11 pe drumul - domeniu public, ce duce la casa proprietate a dr. Albescu Ion.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă probleme speciale de mediu. Detaliile despre geomorfologia terenului vor fi detaliate în studiul geotehnic anexat documentației.

În zonă nu s-au evidențiat factori de poluare ai apei, aerului și solului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În documentația de urbanism, faza P.U.G., zona este destinată locuirii individuale cu regim de înălțime P, P+1 E, P+1E+M.

În documentația actuală de urbanism faza P.U.Z. sunt preluate reglementările din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General; zona studiată este destinată locuirii individuale atât existente cât și propuse cu regim de înălțime P, P+ 1E, P+1E+M. Se propune în continuare ca zonă predominantă zona rezidențială cu clădiri de tip urban.

Tendința actuală care se desprinde din opțiunile populației este orientarea preponderentă spre locuirea de tip individual, în detrimentul locuirii colective la bloc.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie în vederea parcelării suprafețelor de teren pentru a realiza loturi necesare construirii de locuințe, dar și spații afectate circulației carosabile și pietonale.

3.2. PARCELAREA TERENULUI

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității.

Concepția urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării străzilor, a intersecțiilor de străzi, precum și de asigurarea locurilor

de parcare în conformitate cu H.G.525 /1996 .

S –au făcut propuneri de rezolvare a rețelelor de utilitate publică , precum și racordarea acestora la rețelele magistrale existente pe Calea lui Traian .

Regimul de înălțime , aliniamentele , funcțiunile , stabilirea edificabilului și parcelabilului , indicii urbanistici P.O.T. și C.U.T. sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.

Zona poate beneficia de accese carosabile și pietonale lejere , de poziționarea de loturi care să permită amplasarea de locuințe bine orientate și însorite , precum și de asigurarea din cauza deschiderii a unei panorame deosebite .

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G., zona amintită poate primi ca utilizări admise cu condiționări în afara locuirii următoarele :

- activități permise la parterul locuințelor , cu condiția să nu genereze transporturi grele (grădinarit peisagistic ; alte mijloace de cazare – vile , cabane turistice , pensiuni turistice , camere de închiriat pentru turism în locuințele cetățenilor , birouri și cabinete pentru profesii libere) ;
- spații verzi;
- accese pietonale cu parcaje și rețele tehnico – edilitare .

Propunerile vizează realizarea unui cartier de locuințe de înalt confort și de condiție urbană asemănător cartierelor situate în localitățile turistice din zonele colinare .

Structura stradală este organică și combină circulația carosabilă cu cea pietonală .

Accesul carosabil principal spre loturile propuse prin parcelare se realizează direct din DN67 prin str. Schitului și se continuă către Sud , pe proprietatea dl. dr. Albescu Ion ,

Lățimea medie către stradă a parcelelor destinate construcției de locuințe individuale este de 19,00 m , ea putând crește la 21,00.....48,00 m, în funcție de configurația terenului .

Beneficiarul a solicitat realizarea de loturi cu suprafețe cuprinse între aproximativ 600,00 mp – 800,00 mp – 900,00 mp și maxim – 1 450 mp , predominant ca medie fiind loturile cu suprafețe cuprinse între 700,00 mp și 900,00 mp în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului denivelat .

Fiecare parcelă beneficiază de acces direct pietonal și carosabil din circulațiile propuse, precum și de racord la rețelele edilitare de alimentare cu apă , canalizare , electricitate, gaze și telefonie propuse .

Terenul care a generat PUZ , respectiv proprietatea familiei Albescu cu o suprafață totală de 14 728 mp se învecinează la nord și la est cu proprietăți , respectiv SC DIANA SRL și propr. Niță Lucia, nereglementate încă urbanistic. În urma ședinței pentru obținerea Avizului de Oportunitate s-a solicitat și studierea funcțiunilor propuse pe parcelele imediat adiacente terenului parcelat. Astfel Lotul 11 cu suprafața de 945 mp din proprietatea Albescu face obiectul operațiunilor juridice de vânzare către SC DIANA SRL , care își întregeste actuala proprietate de 2 086,09 mp, ajungând la o suprafață de 3 031,09 mp. Acest teren va fi destinat Zonei de servicii cu funcțiuni de cazare tip pensiune , sănătate , învățământ preșcolar / grădiniță privată sau centre de îngrijire bătrâni.

Proprietarii SC DIANA SRL , în urma unui studiu de piață, vor opta pentru una sau mai multe funcțiuni din cele enumerate.

În partea de est a terenului proprietate Albescu , se află proprietățile Lot a și B ale d-nei Niță Lucia care vor fi reglementate astfel : Lot A , S = 1 346 mp, nr. Cadastral 48 000 destinat amplasării Locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare locuirii. Lot B , S = 2 138 mp , nr. Cadastral 46 512 va fi destinat funcțiunilor de Servicii pentru agrement , piscină , bungalouri și spații de alimentație publică în completarea funcțiunilor de la restaurantul existent Paradis Poyal , aflat pe strada Schitului.

3.3. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

1.ALIMENTARE CU APA POTABILA

b) Situatia proiectata

Debitele de apa potabila necesare sunt :

$$Q_{zi\ max} = 0,14\ l/s$$

$$Q_o\ max = 0,28\ l/s$$

Lucrari propuse :

- camin de racord la conducta de distributie existenta cu Dn 100 mm , pe strada Posada , prevazut cu vana de admisie , prin care sa se poata asigura alimentarea cu apa a zonei analizate ;
- conducta de distributie - din polietilena de inalta densitate PE 80 montata ingropat , cu D = 110 mm , P = 10 at , care porneste din caminul de racord , traverseaza incinta ACR Valcea , apoi traverseaza incinta SC EDION SRL dupa care ajunge in zona studiata unde se continua si urmareste trama stradala ;
- din conducta de distributie s-au prevazut bransamente pentru fiecare gospodarie in parte ; pe aceste bransamente se vor monta contoare care vor masura consumul de apa ;
- pe conducta de distributie s-au prevazut doi hidranti de incendiu supraterani cu Dn 80 mm care vor asigura fiecare , debitul de 5 l/s – necesar pentru stingerea unui incendiu – in orice punct al amplasamentului studiat .

Conform STAS 4273 – tabel 9 – lucrarile de alimentare cu apa din prezentul proiect se incadreaza la categoria constructiilor hidrotehnice – 2 si din tabelul 13 , rezulta clasa de importanta a constructiilor hidrotehnice – III .

2.CANALIZARE MENAJERA

b)Situatia proiectata

Debitele de ape uzate menajere aferente cartierului studiat sunt :

$$Q_{uz\ zi\ max} = 0,14\ l/s$$

$$Q_{uz\ o\ max} = 0,28\ l/s$$

Apele uzate menajere rezultate de la locuintele propuse , vor fi preluate de o retea de canalizare menajera , care va urmari trama stradala propusa , astfel incat fiecare locuinta sa se poata racorda la aceasta retea . Reteaua este din tuburi PVC – SN 8 cu

dimensiunea $D = 250 \text{ mm}$ (este dimensiunea minima admisa de STAS 3051 – 81) , montate ingropat .

Apele uzate menajere sunt transportate si deversate apoi in canalul menajer cu $D_n 250 \text{ mm}$ existent pe strada Posada , de colectorul menajer propus cu $D = 250 \text{ mm}$ din tuburi PVC – SN 8 , pe un traseu paralel cu conducta de distributie a apei propusa .

3.CANALIZARE PLUVIALA

b) Situatia proiectata

In urma construirii locuintelor , debitul apelor de ploaie aferent zonei , se mareste , intrucat coeficientul de scurgere se modifica de la 0,1 la 0,6 (calculat in urma propunerilor) .

Debitul pluvial aferent zonei este $95,4 \text{ l / s}$

Preluarea apelor de ploaie aferente zonei studiate , se va face prin guri de scurgere cu sifon si depozit , amplasate pe strazi .

Reteaua de canalizare pluviala va avea diametrul minim de 300 mm (tuburi PVC SN 8) in zona amonte a retelei, conform STAS 3051 – 81 , apoi are diametrul de 400 mm (tuburi PVC SN 8) . Ea se amplaseaza , ingropat , pe strazile propuse .La ea se vor racorda gurile de scurgere , prin tuburi cu $D_n 200 \text{ mm}$.

Apele de ploaie preluate prin guri de scurgere si depozit , se considera ape conventional curate , deoarece fiecare gura de scurgere functioneaza ca un separator de nisip .

Canalul colector pluvial al zonei ,are traseul paralel cu conducta de distributie a apei potabile si al canalului menajer propuse si debuseaza intr- un colector pluvial cu $D_n 1000 \text{ mm}$, existent pe strada Posada .

Conform STAS 4273 – tabel 9 – lucrarile de canalizare menajera si pluviala din prezentul proiect se incadreaza la categoria constructiilor hidrotehnice – 3 si din tabelul 13 , rezulta clasa de importanta a constructiilor hidrotehnice – IV

BREVIAR DE CALCUL

I .Determinarea debitului necesar de apa potabila

Conform SR 1343 - 1 - 2006

$Q_{zimed} = N \times q_s$ - debitul zilnic mediu ;

$Q_{zimax} = K_{zi} \times N \times q_s$ - debitul zilnic maxim ;

$Q_{omax} = K_o \times Q_{zimax}$ - debitul orar maxim ;

in care :

K_{zi} =coeficient de neuniformitate zilnica = 1,3

K_o =coeficient de neuniformitate orara = 2,0

N = numar de consumatori

qs = debit specific = norma de consum l/om ,zi = cantitatea medie zilnica de apa necesara unui consumator , pentru o activitate normala

Zona studiata, conform SR 1343 – 1- 2006 ,. Tabelul 1 se incadreaza la zona 3 – Zone cu gospodarii avand instalatii interioare de apa rece , calda si canalizare ,cu preparare individuala a apei calde .

1) Consum gospodaresc

Numar de gospodarii propuse = 10

Numar persoane = 10 gospodarii x 6 pers./gosp. = 60 persoane

Zona Nr. 3 - zone cu gospodarii avand instalatii interioare de apa rece , calda si canalizare , cu preparare individuala a apei calde

kzi = 1,3

qg = 120 l / om , zi = norma de consum , pentru nevoi gospodaresti

Qzimax 1 = 1,3 x 60 loc x 120 l/om ,zi = 9.360 l/zi = 0,1083 l/s ~ 0,11 l/s

Qo max 1 = 2,0 x 0,11 l/s = 0,22 l/s

2) Stropit spatii verzi

Suprafata ce va fi stropita :

100,00 mp/gospodarie x 10 gospodarii = 1000,00 mp

Norma specifica = 2 l/mp.zi

Qzi max 2 = 1,3 x 1000,00 mp x 2 l/mp,zi = 2.600,00 l/zi = 0,03 l/s

Qomax 2 = 2 x 0,03 l/s = 0,06 l/s

Qzi max tot = Qzi max 1 + Qzi max 2 = 0,11 + 0,03 = 0,14 l/s

Qo max tot = Qo max 1 + Qo max 2 = 0,22 + 0,06 = 0,28 l/s

II . Determinarea debitului de ape uzate menajere

Conform SR 1846 – 1 / 2006 debitul de ape uzate menajere se determina astfel :

Quz zi max = Qzi max = 0,14 l/s

Quz o max = Qo max = 0,28 l/s

III. Determinarea debitului de ape meteorice

Conform SR 1846 – 2 / 2006 debitul de ape meteorice se determina astfel

$Q_{met} = m \times S \times \Phi \times I \text{ p\%} . (l/s)$

In care :

S = suprafata bazinului de canalizare de pe care se colecteaza apele de ploaie (ha)

I p% = intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depasire p% conform STAS 9470 , functie de frecventa ploii de calcul si a timpului de concentrare

m = coeficientul de reducere a debitului , datorat efectului de acumulare a apei meteorice in reseaua de canalizare intre momentul inceperii ploii si momentul in care se realizeaza debitul maxim in sectiunea de calcul

m = 0,8 la timp de ploaie < 40 min;

$m = 0,9$ la timp de ploaie > 40 min.

Φ = coeficientul mediu de scurgere care tine seama de neomogenitatea conditiilor de infiltratie pe bazin

Conform SR EN 752 – 2 , pentru cazul de fata , frecventa ploii de calcul este $1 / 2$.

Rm.Valcea se afla in zona 11 a Romaniei – pentru calculul debitelor meteorice .

Durata ploii de calcul :

$t = t_{cs} + L/v$; in care :

L = lungimea tronsonului de canalizare , pana in sectiunea de calcul – m ,

v = viteza apreciata de curgere a apei in canal – m/s ,

t_{cs} = timpul de concentrare superficiala – minute - in cazul nostru = 5 minute

Pentru un timp al ploii de 10 minute , rezulta $I = 220$ l/s,ha

Suprafata zonei studiate = 9.000,00 mp

$\Phi = 0,6$;

$Q_{met} = 0,8 \times 0,9 \times 0,5 \times 220 = 95,04$ l/s

IV. Dimensionarea canalelor

1.Canalul menajer

Vom verifica capacitatea de transport a canalului cu $D = 250$ mm (dimensiunea minima recomandata de STAS 3051 pentru canale menajere) , pentru o panta minima admisa de 0,0035 si pentru un grad de umplere $h/H = 0,7$

In aceste conditii rezulta :

$Q_{plin} = 35$ l/s ; pentru $h/H = 0,7$, rezulta $Q/Q_{plin} = 0,8$, deci debitul corespunzator este $Q = 35 \times 0,8 = 28$ l/s

Reteaua de canalizare menajera se dimensioneaza la $Q_{omx} = 0,28$ l/s .

Capacitatea de transport a canalului cu $D_n 250$ mm este 28 l/s si este mult mai mare decat 0,28 l/s , deci canalul este capabil sa transporte debitul de ape menajere aferent zonei analizate .

2.Canalul pluvial

Vom verifica capacitatea de transport a canalului cu $D = 400$ mm , pentru o panta minima admisa de 0,003 si pentru un grad de umplere $h/H = 1$

In aceste conditii rezulta :

$Q_{plin} = 110$ l/s ;

Debitul de ape de ploaie care trebuie transportat este de 79,2 l/s

Capacitatea de transport a canalului cu $D_n 400$ mm este 110 l/s $> 79,2$ l/s, deci canalul este capabil sa transporte debitul de ape pluviale aferent zonei analizate .

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru eliminarea disfuncţiunii aparuta de traversarea terenului de LEA 20Kv, care ar fi afectat aproape jumatate din loturile propuse in urma parcelarii, la cererea beneficiarului s-a efectuat un Studiu de solutie proiectat de s.c. Valoris s.r.l.

In urma acestuia s-a ales Solutia 1 fiind cea mai buna din punct de vedere economic,

ulterior CEZ Distributie preferand Solutia 2.

Solutia 1, eliberarea amplasamentului se va face prin :

Derivatia 20kV Zootehnie Troianu. Se va devia LEA 20kV existenta intre stalpii nr. 4 si 7 in LES 20kV si se va mari protectia liniei la stalpii nr. 4 si 7 prin inlocuirea lanturilor de intindere cu izolatoare ceramice si de sticla existente cu lanturi de intindere dubla cu izolatoare nestrapungibile (compozite), astfel:

- se va demonta stalpul nr. 4 tip SC 15014 existent pe proprietatea particulara a vecinului Nita Lucica si se va planta un alt stalp tot cu nr. 4 tip SC15014 propus ce se va amplasa la limita de proprietate (dar pe proprietatea particulara a d-nei Nita Lucica), cu acces din strada Schitului Troianu, si se va echipa cu o consola CIT 140 cu 3 legaturi duble de intindere (LDI) cu izolatori compoziti, separator vertical STEPnv, descarcatori cu ZnO, capete terminale si priza de pamant;

- se va inlocui stalpul nr. 7 tip SE 7 existent pe proprietatea particulara a solicitantului Albescu Ioan cu un alt stalp proiectat tip SC15015, cu nr. 5, stalp ce se va echipa cu o consola CIT 140 cu 3 legaturi duble de intindere (LDI) cu izolatori compoziti, separator vertical STEPnv, descarcatori cu ZnO, capete terminale si priza de pamant, respectiv o consola CDV 1100 cu cele 3 legaturi duble de intindere (LDI) cu izolatori compoziti;

- se va demonta stalpul nr. 5, este de tip SE1A in fundatie burata, echipat cu o consola de beton si trei legaturi simple de sustinere cu izolatori tip ISNS;

- se va demonta stalpul nr. 6, este de tip SE1A in fundatie burata, echipat cu o consola de beton si trei legaturi simple de sustinere cu izolatori tip ISNS;

- se vor demonta conductoarele de AIOI 3x1x70/12mmp ai Derivatia 20kV Zootehnie Troianu dintre stalpii nr. 4 si 7 in lungime de cca. 170m;

- intre stalpii nr. 4 si 7 existenti (4 si 5 proiectati) se va amplasa partial pe domeniul public si pe domeniul particular al solicitantului o linie electrica subterana LES 20kV cu cablu subteran monopolar cu conductor din aluminiu, (izolatie din polietilene reticulara (XLPE) si manta exterioara din PE in simplu starat, cu rezistenta marita la propagarea flacarii, tip A2XS(F)2Y 3x(1x185/25)mm² (Ltraseu=250m; Lcablu=3*1*280m).

Solutia 2, eliberarea amplasamentului se va face prin :

Derivatia 20kV Zootehnie Troianu. Se va devia LEA 20kV existenta intre stalpii nr. 4 si 7 in LES 20kV si se va mari protectia liniei la stalpii nr. 4 si 7 prin inlocuirea lanturilor de intindere cu izolatoare ceramice si de sticla existente cu lanturi de intindere dubla cu izolatoare nestrapungibile (compozite), astfel

- se va demonta stalpul nr. 4 tip SC 15014 existent pe proprietatea particulara a vecinului Nita Lucica si se va planta un alt stalp tot cu nr. 4 tip SC15014 propus ce se va amplasa la de limita de proprietate (dar pe proprietatea particulara a d-nei Nita Lucica), cu acces din strada Schitului Troianu, si se va echipa cu o consola CIT 140 cu 3 legaturi duble de intindere (LDI) cu izolatori compoziti, separator vertical STEPnv, descarcatori cu ZnO, capete terminale si priza de pamant;

- se va inlocui stalpul nr. 7 tip SE 7 existent pe proprietatea particulara a solicitantului Albescu Ioan cu un alt stalp proiectat tip SC15015, cu nr. 5, stalp ce se va echipa cu o consola CIT 140 cu 3 legaturi duble de intindere (LDI) cu izolatori compoziti si priza de pamant, respectiv o consola CDV 1100 cu cele 3 legaturi duble de intindere (LDI) cu izolatori compoziti;

- in PTAB PETROM TROIANU, 250kVA existent, in compartimentul celulelor MT (echipata la montare cu loc pentru inca o celula de linie) se va monta o celula de linie achipata conform Politicilor CEZ in vigoare in care se va introduce axul LES proiectata.

- se va demonta stalpul nr. 5 este de tip SE1A in fundatie burata, echipat cu o consola de beton si trei legaturi simple de sustinere cu izolatori tip ISNS;

- se va demonta stalpul nr. 6 este de tip SE1A in fundatie burata, echipat cu o consola de beton si trei legaturi simple de sustinere cu izolatori tip ISNS;

- se va demonta conductoarele de AIOI 3x1x70/12mmp ai Derivatia 20kV Zootehnie Troianu dintre stalpii nr. 4 si 7 in lungime de cca. 170m;

- intre stalpii nr. 4 si PTAB PETROM TROIANU, 250kVA existent se va amplasa doar pe domeniul public o linie electrica subterana LES 20kV cu cablu subteran monopolar cu conductor din aluminiu, (izolatie din polietilene reticulara (XLPE) si manta exterioara din PE in simplu starat, cu rezistenta marita la propagarea flacarilor, tip A2XS(F)2Y 3x(1x185/25)mm² (Ltraseu=370m; Lcablu=3*1*400m).

RETELE DE TELEFONIE

Propunere de realizare a noilor retele

Viitorii consumatori se vor racorda la reseaua de telefonie fixa si mobila aflata in apropierea amplasamentului studiat.

Aceste lucrari se vor realiza in urma unor proiecte de specialitate efectuate de operatorii retelor de telefonie.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Proprietarul terenului dl. dr. Albescu Ion solicita lotizarea terenului pe care il detine in intravilan in vederea vanzarii de parcele pentru realizarea de locuinte.

S-a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 1589/39715 din 15.12.2014.

Loturile propuse au suprafete cuprinse intre aproximativ 600,00mp – si maxim 1000,00mp, in functie de posibilitatile unei geometrii adecvate terenului denivelat.

Prin PUZ s-a propus incalzirea imobilelor cu centrale termice proprii, in condensatie, ce vor asigura atat energia termica pentru incalzire cat si energia pentru prepararea apei calde menajere. Centralele vor functiona cu gaze naturale. Este necesara realizarea unei retele de gaze naturale in incinta lotizata si bransamente pentru fiecare lot (10 loturi), prevazute la capete cu posturi de reglare, amplasate la limita de proprietate.

Se propune masurarea consumului de gaze naturale aferent fiecarui consumator individual, cu post de masura echipat cu contor volumetric, amplasat la limita de proprietate.

3.4. PROTECȚIA MEDIULUI

Zona studiată este ferită de surse de poluare , ea beneficiază din plin de multă verdeță , actualmente funcționând ca livadă .

Pentru asigurarea stabilității terenului loturile create vor fi parțial plantate cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante , care vor arma starturile și vor trage apa din teren .

Toți proprietarii loturilor vor beneficia de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în condițiile cele mai bune .

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu :

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcele , străzi , trotuare către rețeaua de canalizare pluvială propusă ;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor , bransamentelor și a rețelelor , pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și a apelor uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă ;
- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea , la distanțe de minim 2,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele , consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului prin interzicerea utilizării combustibililor solizi , pentru prepararea apei calde menajere și încălzirii spațiilor interioare ;
- măsuri pentru depozitarea controlată , colectarea și transportul gunoaielor menajere .

3.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

S-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile – terenuri + construcții din zonă.

Se va determina circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse :

- teren ce se intenționează a fi trecut din proprietatea dl. dr. Albescu Ioan în domeniul public al municipiului Rm. Vâlcea (accese carosabile și pietonale).
- Teren pe care se execută parcelarea , rămas în domeniul privat al proprietarilor , destinat vânzării ;

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Studiul urbanistic P.U.Z. respectă prevederile P.U.G. Municipiul Râmnicu Vâlcea pentru zona studiată .

Funcțiunea predominantă este locuirea , locuințe de tip urban, regim înălțime maxim P + 1E +M și dotări aferente locuirii (servicii nepoluante , compatibile cu locuirea).

ZONA DE LOCUINȚE

Indici urbanistici P.O.T. max. 40 % , C.U.T. max. 1,2 , înălțimea construcțiilor H max. cornișă = 10,00 m ,.

ZONA DE SERVICII

- **Cazare** : Indici urbanistici P.O.T. max. 40 % , C.U.T. max. 1,2 , înălțimea construcțiilor H max. cornișă = 10,00 m : P+1E+M.

- **Sănătate**: Indici urbanistici P.O.T. max. 20 % , C.U.T. max. 0,6 , înălțimea construcțiilor P+1E+M.

- **Învățământ preșcolar** : Indici urbanistici P.O.T. max. 25 % , C.U.T. max. 0,8
înălțimea construcțiilor : P+1E+M.

- **Centre de îngrijire bătrâni** : Indici urbanistici P.O.T. max. 20 % , C.U.T. max. 0,6 ,
înălțimea construcțiilor P+1E+M.

ZONA DE SERVICII

- agrement , piscină , bungalouri și spații de alimentație publică
Indici urbanistici P.O.T. max. 50 % , C.U.T. max. 1,5
înlățimea construcțiilor : P+1E+M.

BILANT TERITORIAL PUZ PARCELARE - ZONA SCHITUL TROIANU cu propunerile facute strict pe proprietatea fam. Albescu

DENUMIREA ZONEI FUNCTIONALE	SUPRAFATA TEREN (mp)	PROCENTUAL DIN TOTAL SUPRAFATA TEREN
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE teren ramas in propr. fam Albescu nesupus lotizarii	4 020,00 mp	27.30 %
ZONA DE LOCUINTE (LOTURI (Parcele) INDIVIDUALE)	8 370,00 mp	56.83 %
ZONA DE SERVICII (Cazare, sanatate, inv. prescolar, camin batrani)	945,00 mp	6.42 %
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	1 393,00 mp	9.45 %
TOTAL SUPRAFATA TEREN	14 728,00 mp	100 %

BILANT TERITORIAL PUZ PARCELARE - ZONA SCHITUL TROIANU pentru toata ZONA STUDIATA

DENUMIREA ZONEI FUNCTIONALE	SUPRAFATA TEREN (mp)	PROCENTUAL DIN TOTAL SUPRAFATA TEREN
ZONA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE LOT	13 736,00 mp	63.96 %
ZONA DE SERVICII (Cazare, sanatate, inv. prescolar, camin batrani)	3 031.09 mp	14.12 %
ZONA DE SERVICII (agrement, piscina, bungalou, spatii alimentatie publica)	2 138,00 mp	9.95 %
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	2 570.91 mp	11.97 %
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	21 476,00 mp	100 %

În cartier s-au prevăzut :

- suprafețe destinate circulației locale ;
- străzi racordate la sistemul de circulație major , alei carosabile , trotuare ;
- suprafețe destinate amplasării rețelelor edilitare .

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate .

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiție , ci o fază premergătoare realizării investiției .

Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat , pe probleme prioritare , menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei .

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea rețelei stradale ;
- zonificarea funcțională a terenurilor ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Fiecare parcelă destinată construirii îndeplinește cumulativ următoarele condiții :

- acces direct carosabil și pietonal ;
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse ,
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.

Analiza care s-a făcut în prezentul studiu este una multicriterială , în echipă pluridisciplinară , pe sectoare ce intervin în dezvoltarea zonei .

A existat o bună colaborare între elaborator și beneficiar .

Pentru perioada de după obținerea avizelor și aprobarea P.U.Z. – ului , sunt indicate a fi luate în calcul și studii de adâncire a propunerilor pentru unele amplasamente , prin planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) .

Se va acorda o maximă importanță colaborării cu reprezentanții Consiliului Local pentru a permite o bună etapizare a lucrărilor (întâi cele de interes general , și apoi cele de interes local) .

Administrația Publică Locală , Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea , prin serviciile de specialitate cu atribuții de coordonare și urmărire în domeniu , va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabilă a întregii zone.

Întocmit,

Arh. Doina Negoită

Ing. Alexandra Jianu

Ing. Istrate Elena

Ing. Popescu Magda

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. PARCELARE

CARACTERUL ZONEI

L1a - locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri cu regim de construire discontinuu izolat.

UTILIZĂRI ADMISE

L1 - - locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri cu regim de construire discontinuu izolat și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

L1- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Se admit funcțiuni comerciale-comert mărunț, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

UTILIZĂRI INTERZISE

L1 Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolat	200	12	350	14	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

L1 - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

În cazul regimului de construire discontinuu izolat clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 6,0 metri pe străzi de categoria III;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- L1 - în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
 - retragerea clădirilor față de limita posterioară va fi egală cu 5.0m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- L1 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- L1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime; dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; în cazul parcelării Albescu drumul de acces este drum de categoria a III-a , doua fire carosabile a cate 3.0m fiecare plus trotuare de 1.50m de fiecare parte.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor anterioare, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției (conform anexei nr. 7, HOTARAREA GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: accese, spații plantate, amplasare în oras)

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în situații particulare (ex: aprovizionare) parcare autovehiculelor se poate face și în parcare amenajată la intrarea în parcelarea Albescu, pe cele 5 locuri amenajate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1+M (10 metri la cornișă); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

-în parcelarea Albescu se admit doar rezolvări cu acoperire tip șarpantă și învelitoare (șită, tablă plană și țiglă ceramică), nu în sistem de terasă hidroizolată.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1 - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; un exemplu pozitiv în acest sens este chiar locuința familiei Albescu;

-se interzice realizarea unor mansarde false;

-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

-se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei;

-se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată areclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.

-nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri deschise (alb patinat), bej deschis, materiale naturale - lemn, piatra, caramida aparentă. Pentru locuințe se interzice folosirea placării cu materiale de tip ALUCOBOND, folosirea în exces a sticlei la fațade (perete cortină), placările cu ceramică.

-acoperișul: Forma geometrică simplă. Se recomandă pante simple, în două sau patru ape, cu recomandarea unghiului de max. 30-45 grade.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1 - toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

-se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

-toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

-spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50 mp;

-se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

ÎMPREJMUIRI

L1 - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,60 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

-gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 metri.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

L1- POT maxim = 40%

L1- CUT maxim pentru înălțimi P+1+M = 1,2 mp. ADC/mp. teren

Întocmit,
Arh. Doina Negoită