

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA RADULESCU DORIN
Călimănești, str. Mircea cel Bătrân, nr.2 , jud. Vâlcea
CUI 26584949, e-mail rădulescudorin@yahoo.com, 0745 87 07 84 ,

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL

**-DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE
IMOBILE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
str. OSTROVENI , nr.94, mun Rm. Valcea**

VOLUMUL (Piese scrise și desenate)

**-URBANISM
--REGLEMENTARI**

Beneficiar

S.C. ERION CYM S.R.L
Com.Budesti, sat Racovita, nr 147, jud. Valcea.

Proiectant general

**BIROU INDEPENDENT DE ARHITECTURA
RaĂDULESCU DORIN CUI 26584949**
Calimanești, str Mircea cel Batran, nr.2,
jud. Valcea
e-mail rădulescudorin@yahoo.com, mobil 0745 87 07 84

2023

Exemplar nr.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA RADULESCU DORIN
 Călimănești, str. Mircea cel Bătrân, nr.2 , jud. Vâlcea
 CUI 26584949, e-mail rădulescudorin@yahoo.com, 0745 87 07 84 ,

PLAN URBANISTIC ZONAL
-DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE
IMOBILE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
str. OSTROVENI , nr.94, mun Rm. Valcea

VOLUMUL (Piese scrise și desenate)

-URBANISM
--REGLEMENTARI

Beneficiar

S.C. ERION CYM S.R.L
 Com.Budesti, sat Racovita, nr 147, jud. Valcea

Proiectant general

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
RADULESCU DORIN CUI 26584949 Rm.-Vâlcea
 Calimanești, str Mircea cel Batran, nr.2,
 jud. Valcea
 e-mail rădulescudorin@yahoo.com, mobil 0745 87 07 84

Șef proiect

Arh. Dorin Radulescu

Proiectant-urbanism

Arh. Dorin Radulescu.....

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA RADULESCU DORIN
 Călimănești, str. Mircea cel Bătrân, nr.2 , jud. Vâlcea
 CUI 26584949, e-mail rădulescudorin@yahoo.com 0745 87 07 84 ,

Borderou general al PUZ

PIESE SCRISE

Volumul 1.MEMORIU DE PREZENTARE

- 1-Pagină de titlu
- 2-Pagină de gardă –insemne proiectant,titlu,semnături
- 3-Borderou general
- 4-Memoriu de prezentare –memoriul tehnic

Conținut

- 1. Introducere
- 2. Stadiul actual al dezvoltării
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
- 4. Concluzii , măsuri

Volumul 2 REGULAMENT DE URBANISM aferent P.U.Z.

PIESE DESENATE

PLANȘA 0 -Încadrare în teritoriul	sc 1:50 00
PLANȘA 1- Situația existentă	sc.1:500
PLANȘA 2- Reglementări urbanistice-Zonificare funcțională	sc 1:500
PLANȘA 3- Reglementări- echipare edilitară	sc.1:500
PLANȘA 4- Proprietatea asupra terenurilor	sc.1:500
PLANȘA 5- Posibilități de mobilare urbanistică	sc.1:500
 PLANSA 6- Ridicare topografică	 sc 1:500

Întocmit arh. Dorin Rădulescu

Volumul 1**MEMORIU DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE****1.1 Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL**-DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE IMOBILE PENTRU
LOCUINTE COLECTIVE****str. OSTROVENI , nr.94, mun Rm. Valcea****VOLUMUL (Piese scrise și desenate)****-URBANISM****--REGLEMENTARI****Beneficiar****S.C. ERION CYM S.R.L**

Com.Budesti, sat Racovita, nr 147, jud. Valcea.

Proiectant general**BIROU INDEPENDENT DE ARHITECTURA****RaĂDULESCU DORIN CUI 26584949**

Calimanești, str Mircea cel Batran, nr.2,

jud. Valcea

e-mail radulescudorin@yahoo.com, mobil 0745 87 07 84**2023****1.2 Obiectul documentației PUZ***a) Solicitări ale temei program*

SC ERION CYM SRL, în calitate de investitor, a construit în zona Ostroveni –Sud, la intersecția dintre strada Ostroveni și strada Patriarh Iustinian Marina , un ansamblu de două imobile cu locuințe colective D+P+2-3E retrasă, în fața străzii și a achiziționat un alt teren în fața al II-lea al străzii Ostroveni , în suprafața de 1615mp.

Parcela studiată este amplasată în mijlocul unor terenuri pe care sunt edificate locuințe pe loturi individuale cu regim de înălțime mică P+1E-M. desfășurându-se , cu latura lungă , pe direcția N-S. Parcela este alcătuită din două secțiuni dreptunghiulare, , amplasate decalat , pe direcția N-S.

-Terenul are acces din strada Ostroveni , prin intermediul unui drum balastat cu lățimea de minim 6,00m, proprietate SC ERIOCYM SRL .

- La Nord și parțial la Sud sunt parcele destinate locuințelor colective de maxim D+P+3E .

Are ca vecinătăți :

-la Nord –teren proprietate parivată – imobile loc colective D+P+3E

-la Est - terenuri proprietate privată –imobile loc cu înălțime de maxim P+M (+1E).

-la Vest – teren proprietate privată (imobile parter –anexe gospodărești , garaje)

-la Sud – terenuri proprietate privată , locuința P+M și imobile loc colective D+P+2E-3E retrasă, (teren proprietate SC ERIOCYM SRL).

Studii elaborate anterior: PUG mun Rm.-Vâlcea și PUZ Ostroveni Sud .

Conform PUG mun Rm.-Vâlcea și PUZ Ostroveni Sud aprobate de către CL al mun., zona studiată se încadrează în :

subzona L1 –subzona locuințelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M etaje –

-Terenul are acces , la Nord ,din carosabil de deservire incintei de imobile de loc. colective D+P+3E , racordata la strazile Dr. Romulus Popescu si Ostroveni, si la S-E din strada Ostroveni prin intermediul drumului nemodernizat(balastat) existent , partial proprietate investitor.

Studii elaborate anterior: PUG mun Rm.-Vâlcea și PUZ Ostroveni Sud .

Conform PUG mun Rm.-Vâlcea și PUZ Ostroveni Sud aprobate de către CL al mun., zona studiată se încadrează în :

- subzona L1 –subzona locuințelor individuale si colective mici cu maxim P+2- etaje
- Prin Certificat de Urbanism **nr .290/7380 din 09.03 2023** , eliberat de primăria mun Rm.-Vâlcea se impune elaborarea unei documentații PUZ, pe baza unui **Aviz de Oportunitate.**

Pentru obținerea acestui Aviz BIA RĂDULESCU DORIN a întocmit o documentație de **Studiu de oportunitate** care a stat la baza emiterii AVIZULUI DE OPORTUNITATE.

Scopul elaborării acestei documentații PUZ este de a pune de a pune de acord reglementările din PUG al mun Rm.-Vâlcea cu cele ale PUZ Ostroveni Sud.

Pentru aceasta se solicita ca zona studiată să se însere volumetriei funcționale cu regim de înălțime care să facă trecerea de la regimul de înălțime P+1E la regim de înălțime D+P+2-3E

Prin PUZ studiat se solicită:

- realizarea indicatorilor urbanistici:POT si CUT ,pentru un regim de înălțime de minim D+P+2+3E retras-
- marirea înălțimii absolute a imobilelor prin adaugarea înălțimii demisolului, necesar pentru amplasarea parcarilor,
- studierea distanțelor fata de limitele laterale cu respecta condițiile de însorire legale , ale Codului Civil privind distanțele fata de proprietățile vecine si a principiilor volumerice ale zonei.
- realizarea accesului carosabil si pietonal din strada Ostroveni prin drum nemodernizat existent, proprietatea beneficiarului –realizarea unei geometrii ,cf Normelor tehnice, a acestuia .
- Realizarea unui regim de înălțime D+P+2E+3E retras , se încadrează în volumetria generală a imobilele de locuințe colective realizate în zona (la Nord si la S-E) , armonizand în tesutul urban volumele imobilelor de locuințe pe loturi individuale (P+1-2E) cu cele ale locuințelor colective
- regim de înălțime de maxim D+P+2E-3E retras .
- Stabilirea indicatorilor urbanistici:POT si CUT , prin realizarea unui regim de înălțime variabil de minim D+P+2E pentru imobilele amplasate ctre nordul parcelei ,la maxim D+P+3E ,pentru imobilul de locuințe colective amplasat la extremitatea de la Sud a terenului , cu schimbarea corespunzătoare a indicatorului urbanistic CUT la 1,60mp ad/mp teren, si pastrarea CUT la valoarea de 45%

b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG al mun R.-Vâlcea aprobat , zona studiată se constituie ca zonă pentru construcții amplasată în adâncimea fronturilor la strazile Patriarh Iustinian Marina și Ostroveni.

Accesul în adâncime se face prin realizarea unei cai de acces de la Sud-Est , de către dezvoltator .

Vor fi amplasate două imobile de locuințe colective , cu regim diferit de înălțime , unite de un demisol general destinat parcarilor auto : un imobil cu D+P+2E , amplasată la Nord și unul cu D+P+2E-3E retras , amplasată la Sud-Est, cap de perspectivă accesului existentă , de legătură cu strada Ostroveni.

1.3 Surse documentare

a) Documente urbanistice și de fundamentare elaborate anterior:

- PUZ Ostroveni Sud, aprobat în anul 2011.
- P.U.G. al municipiului Rm.Vâlcea aprobat în anul 2012
- Studiul de Inițiere pe care a stat la baza Avizului de Inițiere

b) Proiecte de investiții elaborate pentru domenii care privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- În zona au fost realizate investiții în imobile de locuințe cu spații libere la parter pentru servicii și comerț, imobile pentru birouri și servicii publice pentru sănătate.
- Pe baza unor proiecte de investiții au fost realizate în zonă infrastructura edilitară: rețele gaze , apă-și canal, alimentări cu energie electrică și termică, căi de comunicații majore și secundare, mobilări ale fronturilor principale sau în profunzime cu construcții pentru locuințe și comerț –servicii.

2-STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

a)-Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative, potențial de dezvoltare, potențial de dezvoltare.

Zona s-a dezvoltat având la baza prevederile PUZ Ostroveni –Sud , preluat , în parte de PUG al mun. Rm. Valcea, care prevede dezvoltarea zonei ca zonă de locuințe colective cu regim mic de înălțime –maxim P+3E ,cu amplasarea unor spații pentru servicii și comerț la parter ,pentru imobilele amplasate la strazile principale. în volume cu regim de înălțime de maxim P+4E la strada Dr. Romulus Popescu și D+P+2E-3E parțial , în frontul al II lea , inserat între cele cu regim de înălțime P+1E și cele de P+2-3E .Zona se constituie ca zonă cu potențial major de dezvoltare pentru funcțiuni de interes pentru investitori- dezvoltatori.

-Parcela de teren care a generat PUZ face parte din zona de dezvoltare urbană denumită generic Ostroveni –Sud , zonă în plină expansiune investițională.

Parcela studiată este inserată în centrul zonei de locuințe pe loturi individuale P+1(M) și locuințe colective cu maxim P+3E etc.

La Sud- Est , front la intersecția strazilor Ostroveni cu Patriarh Iustinian Marina., același investitor a realizat două imobile de loc colective D+P+2-3E .

-Pe această parcelă vor fi amplasate două imobile de locuințe colective ca inserare a unor volume de trecere de la regimul P+1E , loc pe loturi individuale la imobilelor de loc colective D+P+2-3E de la Nord și Sud.

2.2.Încadrarea în localitate

a)- Poziția față de intravilanul localității

Parcela studiată prin PUZ face parte din zona Ostroveni Sud , zonă introdusă în intravilanul mun. Rm.-Vâlcea prin PUG aprobat în anul 2012.

b) Relația cu localitatea , accesibilitate, cooperarea în domeniul edilitar .

Parcela studiată are acces pietonal direct din strada Ostroveni la Sud prin intermediul unui carosabil care va fi modernizat .

Se va realiza un acces carosabil cu latimea de 6m si trotuar de 1,50m, asigurandu-se accesul carosabil la parcare de la demisolul celor doua imobile , pe directia Est-Vest.,

Obiectivele de investiții propuse a se realiza vor fi racordate direct la rețelele existente în zonă (amplasate pe strada Ostroveni), fiind realizate prin efortul financiar al beneficiarului.

2.3.Elementele cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică

-Nu este cazul.

2.4.Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea circulației, necesități de realizare de artere noi de circulație

Parcela studiată este amplasată la între strada Ostroveni , la Sud-Est și carosabilul cu doua benzi de circulație , de acces la imobilele de loc colective existente la Nord, cu acces pietonal si carosabil din strada Ostroveni .

Va fi creat un acces carosabil , de la Est la Vest, cu racord la strada Ostroveni avand un prospect de 6,00m carosabil si un trotuar de 1,50m .

2.5.Ocuparea terenurilor

a) Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată,relaționări între funcțiuni.

Parcela studiată constituie amplasamentul a doua obiectivelor de investiții –imobile pentru locuințe colective , cu demisol destinat parcarii auto.

Parcela este situata este amplasata central fata de spatele curtilor loturilor individuale existente, cu acces din strada Ostroveni printr-un carosabil nemodernizat existent racordat la strada Ostroveni. Pe teren exista o locuinta P+1E care va fi demolata.

Caracteristica functionala generala a zonei : constructii de locuințe individuale , pe loturi, cu regim de inaltime de maxim P+1 E si Imobile de locuințe colective cu regim de inaltime D+P+2-3E, la strada Ostroveni si in frontul al II-lea –in zona au fost dezvoltate functiuni pentru imobile de locuite organizate in imobile cu regim de inaltime de maxim D+P+2-3E ,la frontul strazilor Ostroveni , Patriarh Iustinian Marina si in adancimea fronturilor.

Zona studiată , in suprafata de 1615mp , este ocupata de o locuinta P+1E care va fi demolata , prezervata prin PUG al mun. Rm. Valcea pentru constructii cu functiuni de locuire cu un regim de inaltime de maxim P+2E+3E retras (Mansarda).

b) Gradul de ocupare a zonei cu fond construit , aspecte calitative ale fondului construit

-Nu este cazul

c)Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

-În Zona Ostroveni Sud sunt în curs de realizare imobile cu funcțiunea mixtă : locuințe cu spații pentru servicii și comerț la parter.

-În zona studiată construcțiile propuse completează mobilarea în adancime a parcelor, dand coerenta volumetrica si functionala zonei .

Conform RLU, conceptul funcțional de bază al noului cartier în curs de realizare este caracterizat de integrarea acestuia în țesutul general al funcțiunilor de importanță locală și municipală.

d)Asigurarea cu spații verzi a zonei

- Pe terenul de amplasament al construcției va fi prevăzută o suprafață de spații verzi și de joacă de minim 2,5 mp locuitor, adică cca 22% din suprafața parcelei. Va fi luată în considerare și 60% din suprafața pavată cu dale înierbate.

e) Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

-Nu este cazul.

f) Principalele disfuncționalități

Din punct de vedere al realizării funcțiilor propuse pe parcela studiată și a realizării conlucrării acestora, **nu se evidențiază nici o disfuncțiune.**

O disfuncțiune care trebuie subliniată este poate fi legată de natura terenului de fundare. Zona a constituit lunca râului Olt sau chiar a făcut parte din fosta albie a râului Olt.

Terenul de fundare este alcătuit din aluviuni depuse de fostul râu iar apa freatică apare, în cele mai multe cazuri, la o cotă mică de la suprafață.

Se va impune realizarea unei îmbunătățiri ale terenului de fundare prin straturi de balast compactat și realizarea unei fundații tip radier general, fapt care duce la realizarea, în scopul recuperării unei părți ale investiției, spații la demisol sau subsol.

Aceste lucrări duc la scumpirea investiției.

-Investitorul trebuie să realizeze prin efort financiar propriu rețelele edilitare și caile de acces în zonei

2.6. Echipare edilitară

La strada Ostroveni există rețele edilitare :

- rețea de apă
- rețea de canalizare
- rețea electrică –

2.7. Probleme de mediu

Problemele de mediu au fost tratate în cadrul analizelor de evaluare a impactului pentru aprobarea PUZ zona Ostroveni Sud, aprobat în anul 2011.

Documentația PUZ, de față, **studiază amplasarea a doua imobile din care unul de D+P+2E, amplasat la Nord iar cel cu D+P+2-3E retras, la Sud**, cu rezolvare a celorlalte funcțiuni care deservește funcțiunea principală de locuire și relaționarea volumetrică cu imobilele joase, loc individuale P+1E.

Rezolvarea la nivel de PUZ a acestei funcțiuni nu mai impune o analiză specială a impactului asupra mediului zona fiind constituită ca zonă cu folosința exclusivă de curți construcții.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din zonă beneficiază de dezvoltarea urbanistică necesară unei îmbunătățiri a nivelului de locuire și de servicii, valorificându-se la un nivel superior terenurile.

Zona s-a dezvoltat prin realizarea unor imobile cu regim de înălțime, la frontul strazilor Dr. Romulus Popescu, Ostroveni și Patriarh Iustinian Marina, de-maxim D+P+3E.

3-PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezentul PUZ are la bază reglementările enunțate în STUDIUL de OPORTUNITATE, reglementări care armonizează, pentru parcela studiată, reglementările PUG al mun. Rm. Vâlcea, aprobat, cu cele ale PUZ Zona Ostroveni Sud, aprobat, în special în punctele referitoare de regimul de înălțime, de rezolvarea circulației carosabile în interiorul parcelei și a accesibilității acesteia.

Indicatorii urbanistici propuși a fi realizați se încadrează în indicatorii impuși prin cele două documentații urbanistice amintite.

3.2 Prevederi P.U.G.

Parcela care a generat documentația PUZ face parte din zona Ostroveni Sud, zonă reglementată urbanistic prin **PUZ Ostroveni Sud și PUG mun. Rm.-Vâlcea**.

Amplasamentul studiat se afla în zona compusă –

-L1 subzona loc individuale mici cu P-P+2E +M , înălțime maximă P+2E- H=10m. POT maxim =45% , CUT maxim =1,30 la care se adaugă 60%mp , din AC pentru mansardă retrasă la 45 grade (sau etaj 3 retras).

Se solicită realizarea unui regim de înălțime de maxim D+P+2E-3E retras, cu indicatori urbanistici maximali : POT =45% și CUT =1,57

3.3 Valorificarea cadrului natural

Nu se pune problema agresiunii cadrului natural existent-categoria de folosință a terenului fiind cea de curți construcții – teren supus amenajării urbanistice pentru funcțiuni complexe.

Valorificarea cadrului natural a fost analizată în cadrul documentației urbanistice PUZ Ostroveni Sud, zonă din care face parte parcela studiată în documentația de față.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul la parcelă se va face prin realizarea unui carosabil cu lățime de 6,00m cu un trotuar de 1,50m, care va fi amplasat la limita de la Sud –Est a terenului , pe traseul unui acces nemodernizat existent, racordat la strada Ostroveni .

-Circulația în interiorul parcelei va fi organizată în așa fel încât să răspundă necesităților de acces specifice:

-acces la platformele de parcare auto prin intermediul unei rampe cu panta de maxim 15%

-accesul mașinilor de intervenții de urgență , pompieri și salvare.

-accesul autoutilitarelor pentru colectarea gunoierului și intervenții la rețelele utilitare.

-Vor fi realizate un număr de locuri de parcare calculat cf Normelor legale pentru apartamentele celor două imobile de locuințe colective asigurându-se câte un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit și un plus de 10% , conform Anexei 5 la RGU. Locurile de parcare vor fi amenajate la demisolul imobilelor .

3.5 Zonificarea funcțională , reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

a)Prezentarea principalelor funcțiuni propuse ale zonei, categoria de intervenție urbanistică, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților

A-Principala funcțiune propusă în parcelă L1 definită de funcțiunea de **locuire** .

Este reprezentată de două imobile de locuințe colective , cu un regim de înălțime diferit :cel amplasat la Nord ,cu un regim de înălțime D+P+2E , iar cel amplasat la Sud având D+P+2E-3E retras, Imobilele sunt unite de un demisol general destinat parcarilor auto.

B- funcțiunea –circulație

Reprezentată de carosabilul existent ,cu lățimea de 6m care va fi modernizat și prevăzut cu un trotuar de 1,50m; dezvoltat de la Est la Vest , se va racorda la strada Ostroveni Va fi realizat un demisol general pentru parcare autoturismelor.

1-accesul la parcarile de la demisol va fi realizat prin intermediul unei rampe cu panta maximă de 15% , rampa care porneste din carosabilul amenajat la parcelei .

-Circulația pietonală este reprezentată de accesul printr-o rampă de scara și o rampă pentru persoanele cu dizabilități care urcă la cota parterului . La această cota se va realiza un pietonal general amplasat pe placa de peste parcare de la demisol , făcând legătura între cele două imobile .

La imobilul amplasat la Nordul parcelei , - accesul auto pentru pompieri, in caz de incendiu , se poate face si din carosabilul de deservire a imobilelor de loc colective existente la Nord , investitorul avand drept de trecere pe acesta.

C-Funcțiunea spații verzi și de joacă , reprezentată de suprafețe înnierbate, plantate vor fi realizate , in mare parte , deasupra dalei care acopera demisolul general auto, si la suprafata solului in rest, Spațiile verzi vor fi demensionate în funcție de numărul de locuitori din zonă , minim 2,50mp /locuitor. Prin Bilanț a fost prevăzută o suprafață de cca 320mp spațiu verde și joacă, la care se adaugă suprafata inierbata si plantata a carosabilului pavat cu pavele ecologicee.

-Spațiile de joacă vor fi reprezentate de zone distincte, cu dotări specifice, amplasate pe spații înnierbate.

D-Funcțiunea platforme gospodărești .

rezolvată prin amplasarea unui număr corespunzător de pubele în imediata apropiere a căilor de acces rutier și la demisolul imobilelor .

b) Bilanț teritorial

	ha	%
Total suprafață teren care a generat PUZ	1615,00	100%
Total suprafata studiata	1615,00	
zone funcționale	propus	
1- construcții	727mp	45,00
2- circulații carosabile, pietonale , parcări	565	35,00
3- spații verzi +joacă	323	22,00

Pe suprafat de la cota terenului vor fi amenajate spatii verzi si de joaca pentru copii.

c) Indicatori urbanistici cf PUG pt sub zona L1

POT =45%

CUT =1,3 la care se adauga o suprafata de 60% din AC pentru mansardare

Indicatori urbanistici maximi propuși -

POT=45%

CUT=1,57 pentru realizare mansarda sau etaj 3 retras (pe 60% din AC la parter)

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

a) Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existenta pe strada Ostroveni.

-Va fi prevăzută iluminarea incintei studiate.

Alimentarea cu apa potabila

-Alimentarea cu apă va fi asigurată prin racordarea obiectivelor de investiții , cu conducte din polietilenă de înaltă rezistență , la rețeaua de apă potabilă existentă la strada Ostroveni.

c) Canalizarea

- Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea obiectivelor la rețeaua de canalizare existentă la strada Ostroveni.

-Evacuarea apelor pluviale se va realiza prin racordarea rețelelor de colectare (guri de scurgere, rigole) din incintă la canalizația pluvială existentă

d) Alimentarea cu căldură

- Încălzirea imobilelor se va realiza prin montarea în spațiile de locuit și în spațiile comerciale a unor Centrale Termice individuale, funcționând cu gaz metan.

e) Alimentarea cu gaze

-se va realiza prin racordarea la rețeaua de gaze existenta pe strada Ostroveni.

e) Gospodăria comunală

- Depozitarea rezidurilor menajere se va face în pubele amplasate în spații special amenajate în apropierea căilor de circulație rutieră.

-De asemenea vor fi amenajate puncte de colectarea a resturilor menajere în spațiile de la demisolul construcțiilor

- Colectarea se va face periodic cu autoutilitarele societății de salubritate .

3.7 Protecția mediului

-Implementarea pe parcelă a funcțiilor menționate la capitolul 3.5 punct a) nu impune măsuri speciale pentru protecția mediului.

-Funcțiunile nu constituie surse de poluare ,prin construcție sau pe timpul existenței acestora.

-Măsurile de prevenire a poluării sunt cele normale pentru astfel de obiective:

- Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare ce se va realiza în incintă și care va fi racordată la rețeaua de canalizare stradală.

-Resturile menajere vor fi colectate în pubele și colectate periodic .

-După terminarea lucrărilor de construcții terenul va fi reabilitat prin lucrări de nivelare și refolosire a terenului fertil, îndepărtat în timpul executării lucrărilor de sistematizare verticală, a săpăturilor la fundații și a suprafețelor necesare circulațiilor carosabile , parcărilor, etc.

-Spațiile verzi vor fi înniebate și plantate .

-Deșeurile de materiale de construcție vor fi colectate și depozitate în locuri Autorizate.

3.8 Obiective de utilitate publică

-NU este cazul

4 CONCLUZII –MĂSURI ÎN CONTINUARE

-Studiul de față se constituie ca normă legală care va avea ca efect mobilarea in adancime a parcelelor de teren inserate intre curtile constructiilor de locuinte individuale cu regim mic de inaltime existente

Categoriile de intervenții propuse și Regulamentul Local de Urbanism determină realizarea în condiții legale și de eficiență a obiectivelor propuse pe parcela studiată..

-Prioritatăți de intervenție –realizarea carosabilului de acces , pe directia Vest-Est , cu racord la strada Ostroveni, pe traseul drumului de acces nemodernizat , existent.

5 ANEXE

Nu este cazul.

Întocmit , șef proiect

Arh. Dorin Rădulescu

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ RĂDULESCU DORIN
 Rm.-Vâlcea str. Splaiul Independenței, nr.8, sc.A, ap21, Călimănești, str. Mircea cel Bătrân,
 nr.2 , jud. Vâlcea
 CUI 26584949, e-mail rădulescudorin@yahoo.com, 0745 87 07 84 ,

VOLUMUL 2
REGULAMENT AFERENT
PLANULUI URBANISTIC DE ZONĂ

I) DISPOZIȚII GENERALE

1) Rolul RLU

Regulamentul Local de urbanism este documentația aferentă PUZ care explică și detaliază conținutul acestui plan sub formă de prescripții și recomandări.

Prezenta documentație se întocmește conform Reglementărilor tehnice „, Ghid Privind metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal,, GM 010 2000 aprobat prin Ordin Nr.176/N/16 august 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau următoarele:

2) Baza legală a elaborării RLU

- HGR nr.525/1996 cu completările și modificările ulterioare.
- ORDINUL MLAPT nr.21/N/2000
- ORDINUL MLPAT nr.176/N/2000
- Legea nr.350/2001 cu toate modificările și completările ulterioare
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare
- Codul civil , Partea I. Nr 505 din 15/07/2011
- Legea 33/1996
- Reglementări cuprinse în PUG mun. Rm.-Vâlcea.
- Reglementări cuprinse în PUZ Ostroveni Sud.

3) Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei subzone din zona mai mare reglementată de PUZ Ostroveni Sud din mun Rm.-Vâlcea și cuprinde prevederi necesare atingerii obiectivelor sale.

Planul Urbanistic Zonal prezent se referă la o parcelă de 1615mp, proprietatea S.C. ERIONCYM S.R.L. amplasata in frontul II al strazii Ostroveni cu acces prin drumul nemodernizat de la Sud, racordat la strada Ostroveni.

Parcela, dezvoltata in adancime , de la Nord la Sud , permite amplasarea unor obiective de investiții care să mobilizeze zona cuprinsa inserata intre loturile individuale cu locuinte cu regim mic de inaltime , la un regim de inaltime de maxim D+P+2E-3E retras, inserandu-se firesc zonei de locuite individuale pe loturi , cu regim de inaltime de P+1-2E ,conformandu-se situatiei existente ,a enclavelor de constructii locuinte existente .

Prin acest PUZ nu se modifica prescripțiile PUG al municipiului Rm.-Vâlcea , care prevede un regim de inaltime de maxim P+2E +M .(3E retras)

Parcela este mărginită la Nord de imobilele de locuinte colective existente D+P+3E , la Vest , Est si Sud de parcelele mobilate de loc. individuale cu regim mic de inaltime

P+1E, proprietati private , iar la Sud-Est, parcela proprietatea SC ERIONCYM SRL , cu doua imobile loc colective D+P+2E-3E retras , front la intersectia strazilor Ostroveni si Patriarh Iustinian Marina. Accesul se face prin carosabil nemodernizat, racordat la strada Ostroveni.

Scopul întocmirii acestei documentații este acela de a crea un regulament local care să armonizeze reglementările parcelei studiate cu situația existentă pe teren -conforma cu PUZ Ostroveni Sud prin modificarea reglementărilor din PUG al mun. Rm.-Vâlcea.

Se solicita realizarea unui regim de înălțime, pe parcela de a doua imobile cu regim de înălțime: unul cu D+P+2E, amplasat la Nord si unul cu D+P+2E-3E retras , cu indicatori urbanistici :POT =45% si CUT= 1,57mp/mp teren

Sunt tratate categoriile generale de probleme:

- reguli privind modul de ocupare a terenurilor
- zonificarea funcțională
- organizarea urbanistică spațială cu caracteristicile construcțiilor existente,
- rezolvarea infrastructurii edilitare
- indicatori urbanistici, regim de aliniere, regim de înălțime, măsuri de protecție a mediului.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI.

4) Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

La executarea obiectivelor de investiții se vor urmări următoarele aspecte:

- evitarea degradării și poluării terenului de pe parcela construită
- gestionarea corectă a materialelor de construcție –punere în operă și depozitare pe timpul execuției, monitorizarea modului de funcționare a utilajelor, refacerea stratului de teren fertil și regenerarea acestuia prin relocare.
- gestionarea corectă a deșeurilor rezultate în timpul execuției și a funcționării investiției.

5) Reguli cu privire la siguranța construcțiilor-

Siguranța construcțiilor propuse a se realiza va fi asigurată prin documentațiile tehnice de execuție elaborate de către specialiști ,atât pentru construcții cât și pentru infrastructură.

Aceste documentații vor fi elaborate cu respectarea cardului legal care reglementează întocmirea lor iar execuția se va face cu persoane calificate legal.

Vor fi respectate regulile de control a execuției și de recepție la faza finală a lucrărilor.

Amplasarea în teren și rezolvarea funcțională se va face ,de asemenea, conform normelor tehnice și normelor de protecție a sănătății populației în vigoare.

Este obligatorie dimensionarea, amplasarea și realizarea corectă a acceselor carosabile și a platformelor pentru parcare autoturismelor .

Va fi asigurat câte 1 loc parcare pentru fiecare apartament propus (cf. HG 525/1996 ,republicată și completată , Anexa 5)

Beneficiarul este obligat să respecte normele legale privind realizarea confortului și siguranței în exploatarea construcțiilor de către beneficiari.

6) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

-Imobilul A - D+P+2E-amplasat la Nord pe parcela:

- Retragerea față de limita de proprietate de la Nord se va amplasa la o distanță minimă de 4,00m (a planului general al fațadei volumului înalt) .
- Retragerea față de limita de proprietate de la Vest ,va fi de minim 4,00m.

- Retragerea față de limita de proprietate de la Sud ,va fi de minim 4,00m.
- Retragerea fata de limita de proprietate de la Est va fi de minim 4,00m , a volumului general al fatadei, exclusiv volumul demisolului **eventual extins**,
- Imobilul B- D+P+2E-3E retras**
- Retragerea fata de limita de proprietate de la Nord va fi de minim 4,00m , a volumului general al fatadei.
- Retragerea față de limita de proprietate de la Sud ,va fi de minim 4,00m.a volumului general al fatadei
- Retragerea fata de limita de proprietate de la Est va fi de minim 4,50m , a volumului general al fatadei.
- Retragerea față de limita de proprietate de la Vest ,va fi de minim 4,00m.a volumului general al fatadei.

-Retragerea fata de limita de proprietate de la Sud va fi de minim 6,00m

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela (unele fat de altele) va tine cont de asigurarea iluminarii directe conform normelor in vigoare.

7) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării lucrărilor de construcție este permisă dacă :

- există posibilitatea de acces la drumurile publice , direct sau prin servitute, dimensionate conform destinației construcțiilor cu permiterea accesului mijloacelor de intervenții și a autoutilitarelor.
- să asigure accese pietonale corespunzătoare
- va fi realizata o parcare auto generala amplasata la demisolul care uneste cele doua imobile.

Se va realiza un carosabil cu latimea de minim 6,00m si un trotuar cu latimea de 1,50m , dezvoltat pe traseul drumului balastat existent , racordat la strada Ostroveni , .

Se va asigura trecerea în siguranță, nestânjenită a tuturor tipurilor de autovehicule :pentru aprovizionare, intervenții de urgență, utilitare, autoturisme personale si aprovizionare.

-La Nord se va realiza inca un acces pentru urgentele in caz de incendiu, din carosabilul care deserveste imobilele de loc. colective existente la Nord.

8) Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea construcțiilor se va face numai cu condiția realizării accesului la rețelele edilitare necesare unei bune funcționări a obiectivelor de investiții.

Pentru aceasta construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare de apă, canal și de gaze existente la strada Ostroveni.

Pentru alimentarea cu energie electrică se va realiza un racord la rețeaua de la strada Ostroveni.

Pentru securizarea incintei și asigurarea unei deplasări pietonale în siguranță se va asigura **iluminarea incintei** prin montarea unor stâlpi de lumină ornamentali și lămpi fluorecente.

9) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor de construcție

Dimensionarea și forma parcelelei -teren existent ca lot pentru locuinta individuala cu regim mic de inaltime .

Teren in suprafata de 1615mp , de forma neregulata , avand dimensiunile generale L=48,60 , l=35m, orientat Nord-Sud.

10) Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi , parcaje și împrejmuiri.

a)-Spațiile verzi vor fi constituite din:

- suprafețele divizate de traseele aleelor pietonale și spatiilor des-

tinate circulației rutiere.

-suprafețele compacte , amenajate pentru odihnă cât și ca terenuri de joacă pentru copii .

Spațiile verzi vor fi realizate prin înierbare și plantare de arbori și arbuști ornamentali

Suprafața minimă a spațiilor verzi va fi calculată conform normei de minim **2,5mp/locuitor**. Prin PUZ a fost propusă a se realiza o suprafață totală de **323mp spațiu verde** la care se mai adaugă 60% din suprafața pavată cu pavele ecologice.

b) -Pentru parcare autoturismelor se prevăd suprafețe care să permită parcare a unui număr de autoturisme calculat conform HG 525/1996, Anexa 5 , pentru spațiile comerciale și locuințe.

-Pentru locuințe va fi prevăzut un număr de locuri de parcare egal cu numărul de apartamente preconizat a se realiza .

Au fost prevazute locuri de parcare la demisolul general destinat acestei functiuni.

c-împrejmuirea din panouri de plasă decorativă, sau panouri opace din lemn sau zidărie , cu înălțimea de maxim 2,20m.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11) Unități și subunități funcționale

Confor R.L.U. al P.U.G. al mun. Rm. Vâlcea zona studiată în PUZ face parte , din subzona L1 , frontul al doilea (catre Vest)al bulevardului Dem Radulescu si frontul strazilor patriarh Iustinian Marina-si ostroveni , locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E+Mansarda(sau 3 retras)

Se propune amplasarea a doua clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de maxim D+P+2E-3E.

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Prevederile conform R.L.U. al P.U.G. al mun. Rm.-Vâlcea sunt:

L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor individuale și colective mici se compune din următoarele unități de referință:

L1a - locuințe individuale și colective mici cu regim de inaltime P+1E -P+2+3E retras (Mansarda) cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refacerisucsesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E +M (3E retras) niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 45 grade; suprafața

nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent sau al treilea etaj , corespunzator unei suprafete de **60%** din AC ;

- se admit funcțiuni comerciale, 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;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

ARTICOLUL 3 - 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 re folosibile;
- 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

M –Există o singura parcela , ,pentru amplasarea unor construcții care sa mobilizeze frontul al II lea al mstrazilor Ostroveni si Patriarh Iustinian Marina(terenul in adancime).

Dimensionarea și forma parcelei sunt rezultatul unor operațiuni de achiziționare sau a unor curți existente , cu scopul realizării unor obiective de investiții care să fie conforme obiectivului urbanistic urmărit prin PUZ -respectiv realizarea unor imobile cu un regim de înaltime maxim $D+P+3E$ (retras)

Terenul are o formă neregulată cu dimensiunile $L=48,60m$ și $l=35,00m$, cu latura lungă orientată Nord –Sud .Amplasat în fundul curților terenurilor destinate locuințelor individuale Su regim mic de înaltime ($P+1-2E$.

Suprafața terenului este de 1615mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Imobilul –A -*propus a se realiza la Nordul parcelei va fi amplasat la minim 4,00m de la limita de proprietate de la Nord (planul general al fatadei –exclusiv balcoanele.)*

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Retragerea fata de de limita laterală de la Est va fi de minim 4,00m (planul general al fatadelor nivelelor $P+2E$)

-Retragerea fata de limita laterala de la Vest va fi de minim 4,00m. (planul general al fatadelor –exclusiv balcoanele)

Imobil B

-Retragerea fata de limita laterala de la Vest va fi de minim 4,50m(planul general al fatadei –inclusiv balcoanele)

-Retragerea fata de limita laterala de la Est –va fi de minim 4,50m (planul general al fatadei –fara eventuala extindere a filei balcoanelor –exclusiv demisolul –eventual extins care va fi la o distanta de minim 2,00m)

-Retragerea fata de limita de proprietate de la Sud va fi de minim 4,00m (planul general al fatade –inclusiv fila balcoanelor)

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Imobilele vor fi amplasate respectandu-se principul de iluminare naturala minima si al distantei impuse de normele PSI.

(Distanta minima intre constructii 6,00m)

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M -*Există posibilitatea de acces la drumurile publice ,direct*

-Este asigurat accesul pietonal interior la circulația pietonală generala a strazii Ostroveni.

-Se va realiza un carosabil major Est Vest, cu racord la strada Ostroveni asigurandu-se accesul la parcarile de la demisolul imobilelor.

-Accesele propuse ca și aleele carosabile interioare vor asigura trecerea în siguranță, nestânjenită a tuturor tipurilor de autovehicule :pentru aprovizionare, intervenții de urgență, utilitare, autoturisme personale.

va fi dimensionata in asa fel încât să asigure un trafic fluent, acces la platformele de parcare auto și la construcți , atat pentru autoturisme cat si pentru utilitare in caz de urgență.

-Se va asigura si un acces pentru interventii de urgenta pe la Nord, din carosabilul de deservire a imobilelor $P+3E$ de la Nord.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M -Pentru parcare autoturismelor se prevăd suprafețe care să permită parcare a unui număr de autoturisme calculat conform HG 525/1996, Anexa 5 , pentru spațiile comerciale și locuințe.

-Pentru locuințe va fi prevăzut un număr de locuri de parcare egal cu numărul de apartamente preconizat a se realiza, realizându-se parcări la demisolul general..

-Pentru spațiile comerciale amplasate la parterul imobilelor de locuințe conform **Anexei 5 din RLU al PUG mun. Rm.-Vâlcea**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M-Regimul de înălțime propus a se realiza pe parcela studiată este de:- maxim D+P+2E-3Eretras -Inaltimea absoluta va fi corespunzatoare inaltimii cumulate a nivelelor (inclusiv inaltimea demisolului)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1- Funcțiunea dominantă a zonei studiate fiind **LOCUIRE**, aspectul exterior al clădirilor va fi subordonat exprimării arhitecturale specifice ale acestei funcțiuni.

În general materialele de finisare exterioară , pentru zonele opace, vor fi realizate din tencuieli decorative, în culori armonizate, fără a fi oatenative.

Parterele , care primesc funcțiuni comerciale sau servicii , vor fi tratate ,ca închideri exterioare, cu vitrine generoase, care să pună în evidență funcțiunea interioară.

Vor fi folosite și închideri exterioară din panouri termoizolate , cu plăci tip Alucobond, vernisate, pentru funcțiunile publice.

La socluri se pot folosi placaje din piatră naturală sau materiale ceramice.

Acoperirea se poate realiza în sistem terasă sau sistem șarpantă cu învelitori din țiglă sau înlocuitori. Panta apelor acoperișurilor va fi realizată la minimul cerut de materialul de învelitoare folosit.

-INTERDICȚII

Sunt interzise intervențiile la fațade care modifică arhitectura inițială ,exemplu:

1-la apartamente este interzisă închiderea balcoanelor amplasate pe fațadele principale, percepute din străzile principale(

Sunt permise numai lucrările de modificare a arhitecturii generale a construcției, care să aibă la bază un studiu volumetric general al acesteia , având acordul tuturor proprietarilor.

Pentru modificările aduse se va solicita ,obligatoriu, acceptul proiectantului de arhitectură inițial, care are drepturi de autor asupra obiectului pentru care se solicită modificarea.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este

obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Autorizarea construcțiilor se va face numai cu condiția realizării accesului la rețelele edilitare necesare unei bune funcționări a obiectivelor de investiții.

-Pentru aceasta construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare de apă, canal și de gaze existente la strada Ostroveni.

-Pentru alimentarea cu energie electrică se va realiza un racord la rețeaua existentă la strada Ostroveni.

-Pentru securizarea incintei și asigurarea unei deplasări pietonale în siguranță se va asigura iluminarea incintei prin montarea unor stâlpi de lumină ornamentală și lămpi fluorecente.

ARTICOLUL 13 - GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deșeurile menajere și cele rezultate din activitatea comercială și de servicii se vor colecta în containere și pubele omologate.

Amplasarea acestora se va face la o distanță de cel puțin 10 de ferestrele apartamentelor, pe platforme dalate, cu acces direct la carosabilul auto.

Containerele și pubele destinate colectării deșeurilor menajere pot fi amplasate și la demisolul imobilelor, cu condiția accesului lejer la carosabilul auto.

ARTICOLUL 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M-Spațiile verzi vor fi constituite din:

- suprafețele divizate de traseele aleelor pietonale și spațiilor destinate circulației rutiere.

- suprafețele compacte, amenajate pentru odihnă cât și ca terenuri de joacă pentru copii.

- 60% din suprafața destinată spațiilor de parcare, finisate cu pavele carosabile ecologice – cu goluri pentru umplere cu teren fertil care crează posibilitatea înierbării.

Spațiile verzi vor fi realizate prin înierbare și plantare de arbori și arbuști ornamentală

- Suprafața a spațiilor verzi va fi calculată conform normei de minim 2mp/locuitor. Număr locuitori prezumați = 75

Prin PUZ a fost propusă a se realiza o suprafață totală de **323mp spațiu verde** la care se mai adaugă 60% din suprafața carosabilului realizată din pavele ECOLOGICE ÎNNIERBATE. Spațiile de joacă vor fi amplasate pe spații verzi compacte, la distanță de ferestrele locuințelor

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI.

M--Împrejmuirea va fi realizată din plasa de sarma decorativă sau garduri opace din panouri lemn sau zidărie, (cu soclu din B). Înălțimea va fi de maxim 2,20m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

maxim propus prin PUZ

POT=45,00%

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

realizat prin PUZ

CUT = 1,57

Indicator maxim propus

CUT=1,57-----

Întocmit ,
șef proiect Arhitect Dorin Rădulescu
2023