



ARAD - Str. Cozia, nr.3, ap.11
Email: office@bringconsult.ro
Telefon – Fax: +40 257 – 212 123

PROIECTANT GENERAL



B.I.A. VÁRKONYI ZOLTÁN
310086 - ARAD, STR. M. EMINESCU NR 17, AP 2
CIF: 20174230 ▪ NR. DE INREGISTRARE IN T.N.A.: 2720 ▪ TEL: 0257-280-660;
TEL/FAX: 0357-402-448; MOBIL 0723-312-173 ▪ E-MAIL: NEWL@RDSLINK.RO
▪ PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA ▪ URBANISM ▪ RESTAURARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL

“ZONA REZIDENTIALA”

BENEFICIAR:	Primaria Orasul Santana
PROIECTANT GENERAL:	s.c. BRING CONSULT s.r.l. Ing. IUHASZ Csaba
FAZA:	P.U.Z.
PR.NR PROIECTANT GENERAL	17/2010
PROIECTANT DE SPECIALITATE:	“BIA VARKONYI Zoltan” Arh. VARKONYI Zoltan
PR.NR PROIECTANT SPECIALITATE	06/ 2010
URBANISM:	Arh. NAGY Vizitiu Alexandru



ARAD - Str. Cozia, nr.3, ap.11
Email: office@bringconsult.ro
Telefon - Fax: +40 257 - 212 123

PROIECTANT GENERAL



B.I.A. VÁRKONYI ZOLTÁN
310086 - ARAD, STR. M. EMINESCU NR 17, AP 2
CIF: 20174230 ▪ NR. DE INREGISTRARE IN T.N.A.: 2720 ▪ TEL: 0257-280-660;
TEL/FAX: 0357-402-448; MOBIL 0723-312-173 ▪ E-MAIL: NEWL@RDSLINK.RO
▪ PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA ▪ URBANISM ▪ RESTAURARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

Art. I. Rolul RLU:

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z.-ul pentru zona studiată și au fost stabilite prin planșa Reglementări urbanistice.

Regulamentul local de urbanism explică și detaliază conținutul P.U.Z.-ului sub formă de prescripții și recomandări în vederea aplicării lor.

Art. II. Baza legală:

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu

-Legea 50/1991 republicată în 2005 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

-Legea fondului Funciar nr.18/1991 republicată

-Legea administrației locale 69/1991 republicată

-Legea privind circulația juridică a terenurilor nr.54/1998

-Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr.7/1996

-Legea privind calitatea în construcții nr.10/1995

-Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997

-Legea apelor nr.107/1996

-Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr.213/1998

-Legea HGR 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

-Codul civil

-Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pt. Aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației

-Ordinul comun nr.214/RT/16NN1999 modificat 2006 al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului pt. Planurile de Urbanism și amenajarea teritoriului

-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicative GM-010-2000

-Legea locuintei nr.114/1996

-Ordin MTCT 1435/2005 Normele de aplicare a legii 50/1991/2005

-Ordin 10/ N/ 1993 –Privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane indicativ P132-93.

Art. III. Domeniul de aplicare:

Regulamentul local de urbanism anexat se aplica zonei studiate in cadrul PUZ-ului, determinand permisiuni ai constangeri urbanistice, arhitecturale si edilitare pentru noua zona de servicii de depozitare propusa.

Tipul interzis de ocupare si utilizare a terenului:

-constructii care adapostesc orice activitati poluante, nocive sau imorale

-constructii industriale de productie

CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. IV. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fii interzise in zona activitati economice, neeconomice sau de orice natura susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

Constructiile care prin natura functiunilor pe care le adapostesc sunt provocatoare de zgomot, se vor lua masuri pentru a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara ai de mediu in vigoare pentru zonele de servicii, depozitare . In ipoteza ca una din functiunile admise in zona este susceptibila de zgomote, se vor solicita studii ai avize specifice care sa demonstreze ca s-au luat masuri de protectie la zgomot prin proiectare.

Tinand cont ca zona noua de locuinte se afla inclusa intr-o zona noua cu acelasi specific si functiuni , se va tine cont de aceasta directie de dezvoltare a orasului prevazut in PUG-ul Orasului Santana.

Autorizarea executarii constructiilor pe acest teren din intravilan este permisa doar pentru tipurile de constructii de locuinte si amenajari specifice pentru acest tip de functiune cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

Art. V. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Constructiile propuse in zona vor respecta toate prevederile legale privind siguranta in exploatare ai P.S.I.

Regimul de inaltime al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat pe aceeasi parte a strazii.

Zona studiata are un regim de inaltime P, P+M sau P+1 deci maximul de regim de inaltime tolerat va fii de P+3.

In situatia in care din ratiuni functionale se solicita edificarea unor constructii cu un regim mai mare de inaltime, cu marcarea unor puncte de interes atunci acel studiu va trebui sa demonstreze ca edificiul prin inaltarea lui nu aduce prejudicii asupra aspectului arhitectural ai urbanistic al zonei, constructia putand fii autorizata in baza unui P.U.Z. aprobat.

Autorizatia de construire poate fii refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor ai peisajelor urbane.

Culorile dominante la fatada vor fii: culori cu tenta comerciala, placuta, nesaturate si un numar cat mai redus pentru acelasi corp de cladire.

Constructiile vor avea acoperis tip sarpanta sau invelitoare terasa.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuiesc tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.

Invelitorile vor fii realizate din orice tip de tigla care sa nu contrasteze cu caracterul general al zonei precum si /sau invelitoare terasa din membrane speciale care sa nu permita infiltratiile de apa si care sa corespunda calitativ si d.p.d.v. tehnic conform cu normativele in vigoare.

Constructiile pot fii realizate pe structura lemn, beton armat, mixta beton armat cu zidarie, metalica, mixta metal-zidarie sau alte materiale agrementate si recunoscute de catre legislatia in vigoare.

Materialele pentru finisaj exterior vor fii de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural tip comercial. Este interzisa utilizarea lor improprie.

Materialele de constructie destinate a fii acoperite nu pot fii lasate aparente in exteriorul cladirii sau imprejurimi. Exceptie fac zidariile de piatra aparenta , caramida aparenta, sau alte materiale executate in acest sens care nu necesita prescriptii de depozitare speciale .

A se respecta prescriptiile din fisele tehnice pentru fiecare material in parte.

Mobilierul urban, reclamele, semnele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse ai in concordanta cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

Art. VI. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Orientarea constructiilor:

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ½ h in solstitiul de iarna.

In cazul cladirilor de locuit colective organizate in ansambluri, se va evita amplasarea constructiilor pe directia est-vest, iar cand aceasta solutie nu este posibila, apartamentele vor rezolva cu dubla orientare.

In cazul unei parcele, constructiile de locuinte individuale vor fii orientate astfel incat cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 ½ h in solstitiul de iarna.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea in interiorul parcelei:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta: distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform codului civil. Distanța minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii este de 1,90m.

Pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele

cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \cdot D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecție împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

În practica de elaborare a documentațiilor de urbanism, precum și în activitatea de autorizare a construcțiilor pot apărea unele excepții de la această regulă:

-atunci când este necesară completarea cu clădiri a fronturilor existente între care distanța între fronturi este mai mică decât înălțimea, pentru majoritatea construcțiilor din zonă.

Retrageri minime obligatorii:

ZONA I -blocurile ANL vor fi poziționate conform planșei de reglementări urbanistice ținându-se cont de raportul între distanțele între imobile și înălțimea acestora precum și rezolvarea tuturor problemelor de însorire conform legislației în vigoare

ZONA II -casele construite pot fi amplasate la frontul stradal (0,00m) sau retrase la max 6,00m față de frontul stradal

Art. VII. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Pentru locuințele semicolective cu acces propriu și lot în comun se vor asigura:

-accese carosabile pentru locatari
-accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
-accese la parcaje și garaje (dacă este cazul)

Art. VIII. Reguli generale cu privire la proiectarea și executia locuințelor

Parametrii sanitari care trebuie respectați în proiectarea și executia locuințelor dacă legea nu dispune altfel:

-suprafața minimă a unei camere	10 mp
-suprafața minimă a bucătăriei	5 mp
-înălțimea sub plafon	2,60 m

Încăperile principale de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber – uși, ferestre – care să permită o ventilație naturală suficientă.

Iluminatul natural în centrul camerelor principale și al bucătăriei trebuie să fie suficient pentru a permite în zilele senine, activități normale fără a se recurge la lumina artificială.

Ghenele tehnice se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Se recomandă băile și WC-urile să nu fie amplasate deasupra camerelor de locuit.

Împartirea interioară trebuie să satisfacă următoarele condiții:

-să permită circulația comodă a copiilor persoanelor în vârstă și handicapate
-să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotului, mirosurilor, vaporilor
-să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu unde se pot produce zgomote, mirosuri,

vapori

-sa permita deschiderea comoda a usilor interioare

-finisajele interioare si dotarile cu echipamente nu trebuie sa creeze riscuri de accidente

Materialele folosite in constructia, finisarea si dotarea locuintelor se aleg astfel incat sa nu polueze aerul interior si sa asigure izolarea higrtermica si acustica corespunzatoare.

O atentie deosebita se recomanda la proiectarea si construirea blocurilor de locuinte in ceea ce priveste orientarea camerelor fata de vanturile dominante, de curentii locali de aer care se produc in ansamblurile de constructii inalte si fata de insorirea maxima din timpul verii. Se recomanda izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele invecinate din aceeaasi locuinta, fata de locuintele invecinate si fata de instalatiile aferente locuintei sau cladirii.

Se va tine seama de normativele referitoare la limitele admise la zgomot, vibratii, si confort termic.

In cazul in care pe parcursul executarii lucrarilor se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) sa sisteze executarea lucrarilor si sa ia masuri de paza si de protectie si sa anunte emitentul Autorizatiei de Construire precum si Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu.

Art. IX. Reguli cu privire la inaltimea constructiilor

Zona I - Construire 3 blocuri ANL avand un regim maxim de inaltime P+3

Zona II - Parcelarea terenului in 56 loturi cu destinatie constructii locuinte P, P+M sau P+1

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (existente).

Etape de construire: Se admite ca intr-o prima etapa a constructiei sa se realizeze doar parterul urmand ca intr-o etapa ulterioara sa se execute etajul sau mansarda.

Art. X. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zonele cu conditionarea constructiilor se vor face cu avizul detinatorilor de utilitati.

Toate retelele stradale: alimentare cu energie electrica, apa, canal, gaze naturale, telecomunicatii se vor realiza ingropat sau aerian functie de cerintele impuse de catre avizatori.

Nu vor fii date in functiune constructiile realizate pana cand nu vor fii racordate la retelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz daca va fii cazul.

Este obligatorie bransarea la reseaua de alimentare cu apa si canal a tuturor constructiilor ce prin specificul lor o necesita.

Rețelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Rețelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel. Ca bunuri apartinand proprietatii publice, acestea pot fii administrate de Regii autonome de interes local, care in conformitate cu OUG nr.69/ 1995, pot fii organizate si functioneaza sub autoritatea consiliilor judetene sau consiliilor locale in localitatile cu o populatie peste 30.000 locuitori.

Lucrarile de racordare si bransare la rețelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, termice, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de catre investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii rețelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar partial sau in intregime dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului general de Urbanism privind proprietatea publica asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finantare vor face obiectul unor clauze contractuale privind

obligatiile partilor.

Lucrarile edilitare (drumuri, retele si instalatii) astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii, urmand a fii luate in evidenta cadastrala.

Fac exceptie de la prevederile de mai sus al prezentului articol retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice si juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

Indepartarea apelor uzate menajere de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fosev septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10m fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se intretin in buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate. (Conf Norme de igiena din 23_iunie_1997 capitolul IV art.34)

Este interzisa emiterea autorizatiei de construire daca nu este rezolvata problema evacuarilor apelor uzate menajere. Conform Normativului precizat mai sus, amplasarea unei fose septice este imposibila, deci raman ca variante rezolvarea canalizarii de catre Primaria Orasului Santana (propusa prin PUZ-ul de fata) sau oferirea unei alternative de echipare colectiva(vezi explicatii mai jos).

Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentarea cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate etc.) avand un caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

Intrucat, conform legilor si normativelor tehnice i vigoare, necesitatea respectarii distantelor de protectie sanitara conduce la marirea corespunzatoare a suprafetei parcelei, precum si a frontului stradal parcelarile cu un nr.egal sau mai mare de 12 loturi, vor fii autorizate numai cu conditia adoptarii unei solutii de echipare colectiva.

Art. XI. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii :

Parcelarea este optiunea de divizare a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate, care devin parcele cadastrale distincte si vor fii inregistrate in Cartea Funciara.

Terenul este constructibil daca prezinta urmatoarele caracteristici :

-sa fie accesibil din dintr-un drum public

-sa aibe caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si aparare civila daca este cazul functie de destinatia cladirilor propuse.

-forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regurilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este constructibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Pentru indeplinirea acestor conditii am prevazut loturi de case, in majoritate in Zona II avand un front stradal de 18m si o adancime de cca 22,23m. Aceasta zona a fost conceputa astfel incat sa corespunda necesitatilor pentru programul « Prima Casa ». Aceasta suprafata de teren a fost delimitata si transcrisa in CF nr. 301603 si are o suprafata de 27.998mp.

Dimensiunile si forma constructiilor sunt cele prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice si nu vor depasi la Autorizarea Constructiilor dimensiunile atat in plan cat si ca regim de inaltime cu respectarea POT-ului ai a CUT-ului prevazut in PUZ reglementari.

Pentru Zona I am avut in vedere o amplasare cat mai rationala a Blocurilor ANL astfel incat sa fie bine deservite din toate punctele de vedere. Aceasta suprafata de teren a fost delimitata si transcrisa in CF nr. 301602 si are o suprafata de 8.556mp.

Pentru orice modificari se va reface PUZ-ul.

Etapele de realizare ale investitiei vor fii stabilite de catre beneficiar.

Art. XII. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi ai imprejmuiri.

Imprejmuirea la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fii stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii participante la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioare, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Se vor amenaja spatii inierbate precum si plantatii de aliniament conform plansei de reglementari urbanistice.

Terenul va fii imprejmuiruit.

Imprejmuirile vor avea un caracter arhitectural si trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si a esentelor vegetale cat si prin calitatea executiei.

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fii de preferinta transparente. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a cladirii vor fii de preferinta opace.

Inaltimea maxima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2,00m. cu posibilitate de realizare de soclu plin max.0,40m, vor putea fii dublate de un gard viu.

Imprejmuirile cu plantatii sau in a caror componenta intra si plante sunt de preferat.

Se interzice utilizarea de sarma ghimpata, cioburi de sticla sau alte asemenea materiale pentru imprejmuiri.

S spatiu verde amenajat (20%)	=	8.984 mp
S spatiu verde aferent constructii (12,48%)	=	5.604 mp
S spatiu verde aferent drum (9,38%)	=	4.215 mp
S min.spatiu verde conform HG 525/1996, anexa 6, pct.6.9. minim 26 mp spatiu verde/ pers 26 mp. spatiu verde x 312 pers = 8.112 mp < 8.984 mp S spatiu verde 8.984 mp + 5.604 mp + 4.215 mp = 18.803 mp		

Se interzice betonarea sau astfaltarea integrala a spatiilor neconstruite aferente cladirilor.

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism ai a Autorizatiilor de Construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata.

Pentru punerea in valoare a constructiilor publice, se recomanda realizarea imprejmuirilor transparente sau din gard viu.

Portile si usile corespunzatoare imprejmuirilor se vor deschide spre incinta.

Se interzice cultivarea legumelor la frontul stradal.

Amenajabilul poate fii plantat cu pomi fructiferi, decorativi la alegerea beneficiarului.

Pe aliniamentul parcelei, in zona imprejmuirii, exista posibilitatea plantarii (din interiorul parcelei) de plante decorative agatatoare; hедера helix, clematis, wisteria sinensis etc... ..

Daca Primaria dispune amenajarea spatiului verde corespunzator Zonei I precum si al fasiilor verzi din dreptul trotuarelor atunci dispunem:

-este permisa folosirea de mobilier urban de tip banci pentru odihna, cosuri de gunoi, garduri cu rol de imprejmuire (eventual la locul de joaca pentru copii), stalpi pentru iluminat stradal, jardiniere, aparatori pentru arbori etc. Toate aceste vor fii gestionate si controlate de catre Primaria Orasului Santana daca aceasta nu dispune altfel printr-o hotarare de consiliu local.

CAPITOLUL 3 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Art. XIII. Unitati si subunitati functionale

PUZ-ul de fata este impatit in doua unitati functionale, prima denumita

- Zona I -proponerem construirea a 3 blocuri ANL avand un regim de inaltime P+3
-fiecare bloc va contine apartamente a cate 2 camere fiecare
-are o suprafata de 8.556mp si se regaseste in CF nr. 301602
- Zona II -proponem parcelarea terenului astfel incat obtinem 56 loturi pentru case, drumuri de acces, trotuare si spatiu verde stradal
-are o suprafata de 27.998mp si se regaseste in CF nr. 301603
-s-au propus parcele care in majoritate au o suprafata de 400mp si un front stradal de 18m
- ZONA III -care deserveste circulatiilor si va fii ocupata de drum
-are o suprafata de 8.372mp si se regaseste in CF nr.301604

Acestea sunt dispuse conform plansei de reglementari urbanistice.

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR AI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Profil functional admis fiind zona rezidentiala cu 3 blocuri ANL si constructii de locuinte case unifamiliale.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Construire 3 blocuri ANL avand un regim de inaltime P+3 denumita in continuare ZONA I
- b) Parcelarea terenului in 56 loturi cu destinatie constructii locuinte P, P+M sau P+1 denumita in continuare ZONA II
- c) racorduri la retelele tehnico – edilitare existente si rezolvarea unor retele de incinta de apa pluviala si canal menajer;
- d) raportarea la sistematizarea verticala a terenului existenta;
- e) realizarea unor drumuri de acces in prelungirea celor existente precum si o platforma carosabila cu locurile de parcare si racordul la drumul public existent in zona 1 cea a blocurilor ANL
- f) alei si zone pietonale de incinta;
- g) amenajarea spatiilor verzi si plantatii
- h) iluminat artificial si de incinta
- i) platforme aprovizionare si gospodaresti

CAPITOLUL 5 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata in acest PUZ este inclusa in UTR 19, actualmente zona fiind amplasata in intravilan.

CAPITOLUL 6 – ALTE DATE:

Art. XIV. Reguli cu privire la parcare autovehicolelor si finisarea trotuarelor ale domeniului public

ZONA I -parcare se va face in zona destinata pentru parcare care contine 50 locuri de parcare dar nu mai putin de 1loc parcare / apartament.
Spatiile amenajate pentru gararea si parcare autovehicolelor populatiei din zona vor fii situate la o distanta de minim 10m de ferestrele camerelor de locuit.

ZONA II -recomandam parcare in incinta fiecarui lot in parte pentru riverani

Primaria va dispune printr-o Hotarare un regulament privind restrictii si permisiuni pe domeniul public.

Recomandam utilizarea unor materiale rezistente la intemperii, antiderapante in culori neutre. (exp. pavaj prefabricat din beton, pavaj caramida, cu rosturi de nisipcu posibilitate cresteri vegetale intre rosturi... ..)

Trotuarele trebuie sa fie continue fara denivelari, trepte astfel incat sa permita circulatia in bune conditiuni a pietonilor precum si ale persoanelor handicapate.

Ele trebuie sa fie unitare si realizate din acelasi material.

Nu sunt permise modificari ale materialului de finisaj al trotuarului dupa bunul plac al proprietarilor de parcele al carui front stradal il deservesc.

Art. XV. Reguli pentru siguranta circulatiei, protectia muncii prevenirea si combaterea incendiilor

Pentru protectia muncii, prevenirea si combaterea incendiilor am avut in vedere ca la amplasarea parcajelor si a cladirilor sa se asigure distantele minime necesare fata de vecinatati.

Parcajele cu mai mult de 50 locuri pentru autoturisme vor fii amenajate de regula cu 2 accese, iar latimea minima a unui sens va fii 3,00m.

Noi am prevazut o parcare cu 48 locuri si un singur acces cu o banda unidirectionala prevazuta cu o parcare bilaterala.

Se vor evita amplasarea de parcaje foarte mari (>200 autoturisme) in zonele de locuit si de dotari.

Cadrul continut al documentatiilor pentru parcaje la sol se va adapta dupa caz specificului lucrarilor si va fii precizat prin tema de proiectare emisa de catre beneficiar.

Proiectele de investitii pentru parcaje vor fii prezentate la aprobare pe baza avizelor legale inclusiv ale organelor de specialitate din cadrul Ministerului de Interne –Comandamentul Trupelor de Pompieri si Directia Circulatii.

Solutii privind sistematizarea, realizarea (investitiile) si exploatarea parcajelor se vor stabili cu asigurarea conditiilor functionale de protectie a mediului, cresterea sigurantei circulatiei, de paza si interventii contra incendiilor precum si de rentabilizarea exploitarii parcajelor.

Parcajele la sol vor fii de regula echipate cu marcaje si indicatoare de circulatie, cu instalatii de iluminat si vor fii sistematizate pe verticala. Se vor asigura pantele corespunzatoare circulatiei si stationarii autovehiculelor de regula mai mici de 2,5% precum si lucrarile de colectare si evacuare a apelor la canalizarea subterana propusa (guri de scurgere si colectoare) sau la suprafata (rigole, santuri, casiuri)

Daca se vor prevedea fasii verzi plantate, plantatii de garduri vii si arbori inalti, acestia vor fii amplasati impreuna cu diversi stalpi de iluminat sau alte indicatoare la minim 0,50m distanta fata de bordura care limiteaza lateral spatiul destinat parcarii.

Se interzice parcare autovehiculelor pe spatiile verzi, peluze de iarba etc.

Se vor asigura amenajarile necesare confortului si sigurantei circulatiei la stationari, intrari si iesiri din parcaje.

Se va tine de asemenea seama de Codul Circulatiei Rutiere.

Este esential sa se asigure o buna calitate a partilor carosabile si a lucrarilor printr-o strategie coerenta de intretinere si sa se garanteze fiabilitatea transporturilor in timpul operatiilor de intretinere.

Activitatea de intretinere trebuie executate la timp pentru a se evita deteriorarea progresiva a partii carosabile.

La faza DTAC si PT de proiectare se vor proiecta drumurile parcajele de catre un proiectant de specialitate drumuri care va tine cont de normativele in vigoare si va consulta organele Primariei,

ale Politiei Circulatiei Rutiere, Comandamentului Trupelor de Pompieri privind amplasarea, semnalizarea si organizarea lor.

Art. XVI. Reguli cu privire la amenajarea de locuri de joaca pentru copii pentru ZONA I

Se pot amenaja spatii pentru jocul copiilor, luindu-se in calcul cate 1,3 mp teren pentru fiecare locuitor.

Este permisa folosirea de mobilier urban (echipamente de joaca copii, echipamente sportive pentru comunitate si/ sau echipamente de joaca pentru copii cu dizabilitati) care sa fie integrat in parcul amenajat de catre un proiectant de specialitate peisagera. Se pot propune de asemenea gropi cu nisip imprejmuite, banci pentru odihna, alei pietonale pavate

Pentru mai multe informatii se pot consulta pe internet mai multe solutii urbane.

Se va tine cont de normativele necesare pentru siguranta in exploatare si protectie in caz de accidente.

Se va apela la firme de specialitate pentru producerea si montarea acestora.

Urbanism: arh. Alexandru **NAGY** -Vizitiu

Intocmit: arh. Zoltan **VARKONYI**

