

MEMORIU DE PREZENTARE



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

Denumirea lucrării : DOCUMENTATIE DE URBANISM „P.U.Z. PENTRU OBIECTIVUL : INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, OPERATIUNI NOTARIALE (ALIPIRE/DEZLIPIRE) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ” (CONFORM C.U. NR. 330 / 2687 / 9982 DIN 08.04.2021)

Beneficiar : F

Proiectant :

SC BAUKUNST DG SRL

SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL



20.12.2022

1.2. Obiectul

Cererea de emitere a avizului tehnic necesar aprobarii documentatiei de urbanism P.U.Z. _ conform aviz tehnic consultativ nr. 15339 / 31 / 8C din 08.11.2021 _ este fundamentată de solicitarea beneficiarului F _ conform aviz de oportunitate nr. 3 / 17000 din 12.07.2021 si certificat de urbanism nr. 330 / 2687 / 9982 din 08.04.2021 _ privind introducerea in intravilanul orasului si reglementarea rezidentiala a amplasamentului in studiu (TARLA 19, PARCELA 286 / 25 _ LOT 1 / LOT 2 _ ORAS OTOPENI, JUDET ILFOV) conform P.U.G. al orasului OTOPENI _ aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 8/20.01.2016 ; respectiv HCL nr. 51/18.12.2018 _ in vederea construirii pe o suprafata existenta de cca. 1,9 ha _ alcatuita in prezent din doua parcele _ a unui ANSAMBLU REZIDENTIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

1.3. Surse documentare

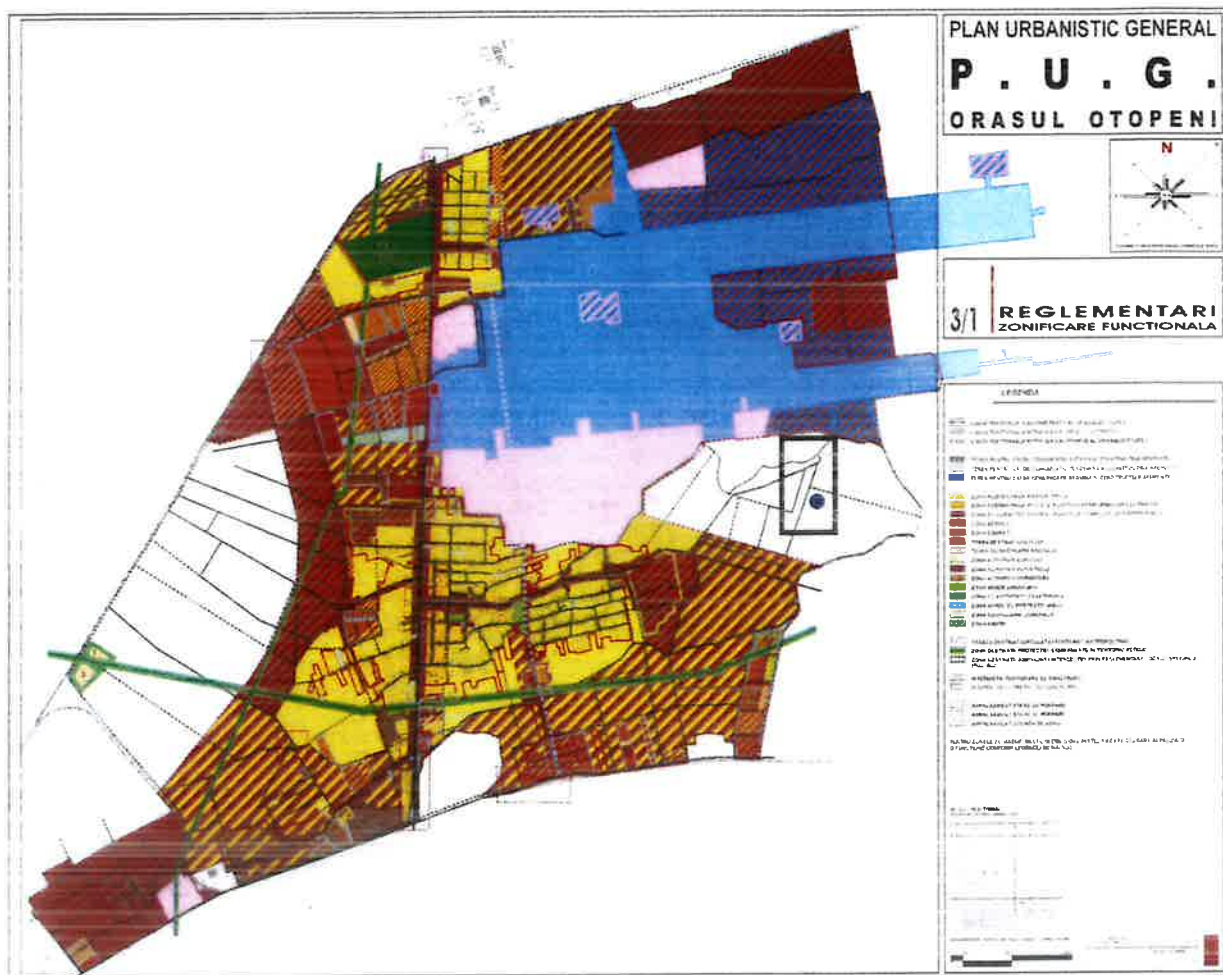
Sursele documentare care au servit ca fundamentare în redactarea prezentului memoriu sint :

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Ilfov
- Planul Urbanistic General al Orasului Otopeni
- Planul Integrat de Dezvoltare Urbana al orasului Otopeni (2010).
- Raport de mediu la P.U.G. al orasului Otopeni (2013).
- HCL nr. 21/30.06.2017.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Incadrare in localitate / in prevederile P.U.G.

Amplasamentul in studiu, în suprafață de 19.002 mp _ alcatuit din doua parcele de 9.501mp fiecare _ este situat în extravilan conform P.U.G. OTOPENI _ aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 8/20.01.2016 ; respectiv HCL nr. 51/18.12.2018 _ făcând parte dintr-o suprafață mai amplă localizata la sud de incinta aeroportului Henri Coanda / la limita estica a teritoriului administrativ _ in vecinatatea estica a U.A.T. Voluntari; respectiv Tunari _ zona cu potential de dezvoltare rezidentiala, in care intravilanul s-a extins deja cu aceiasi destinatie.

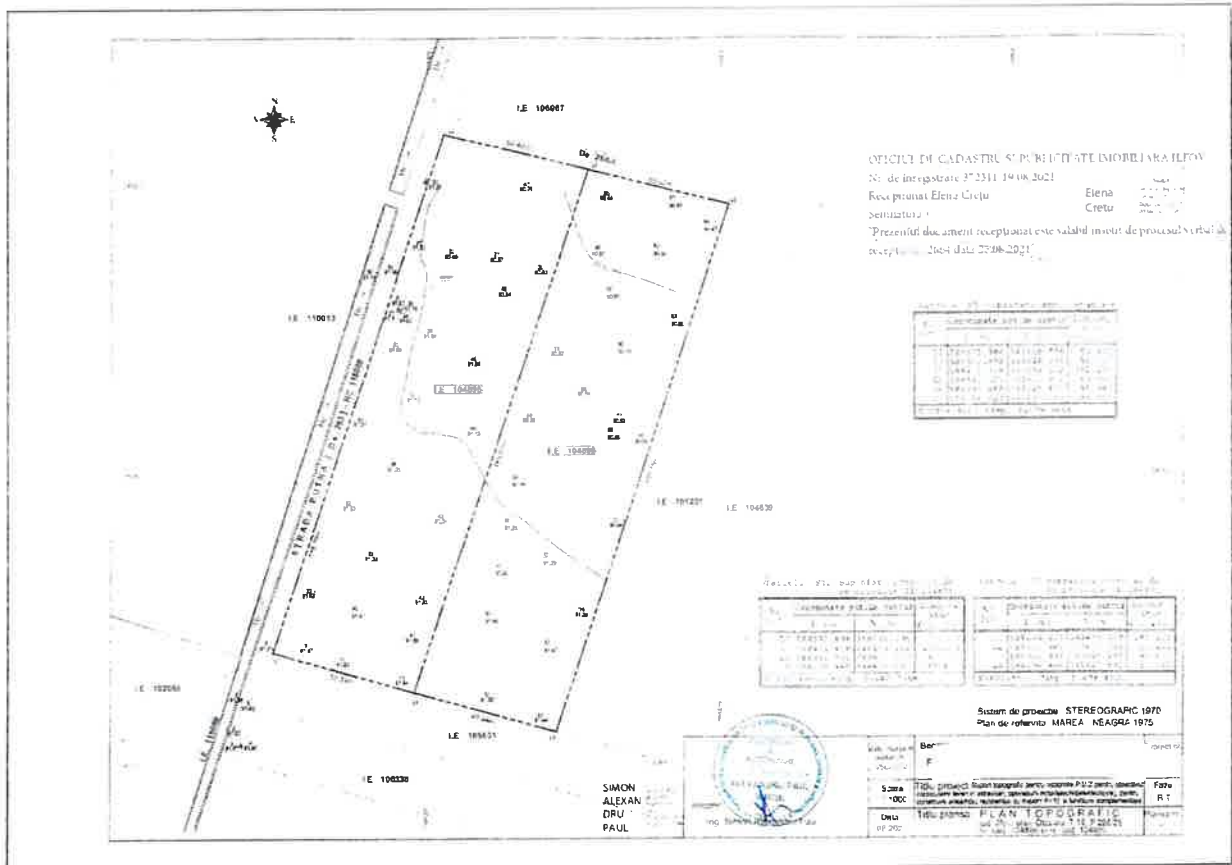
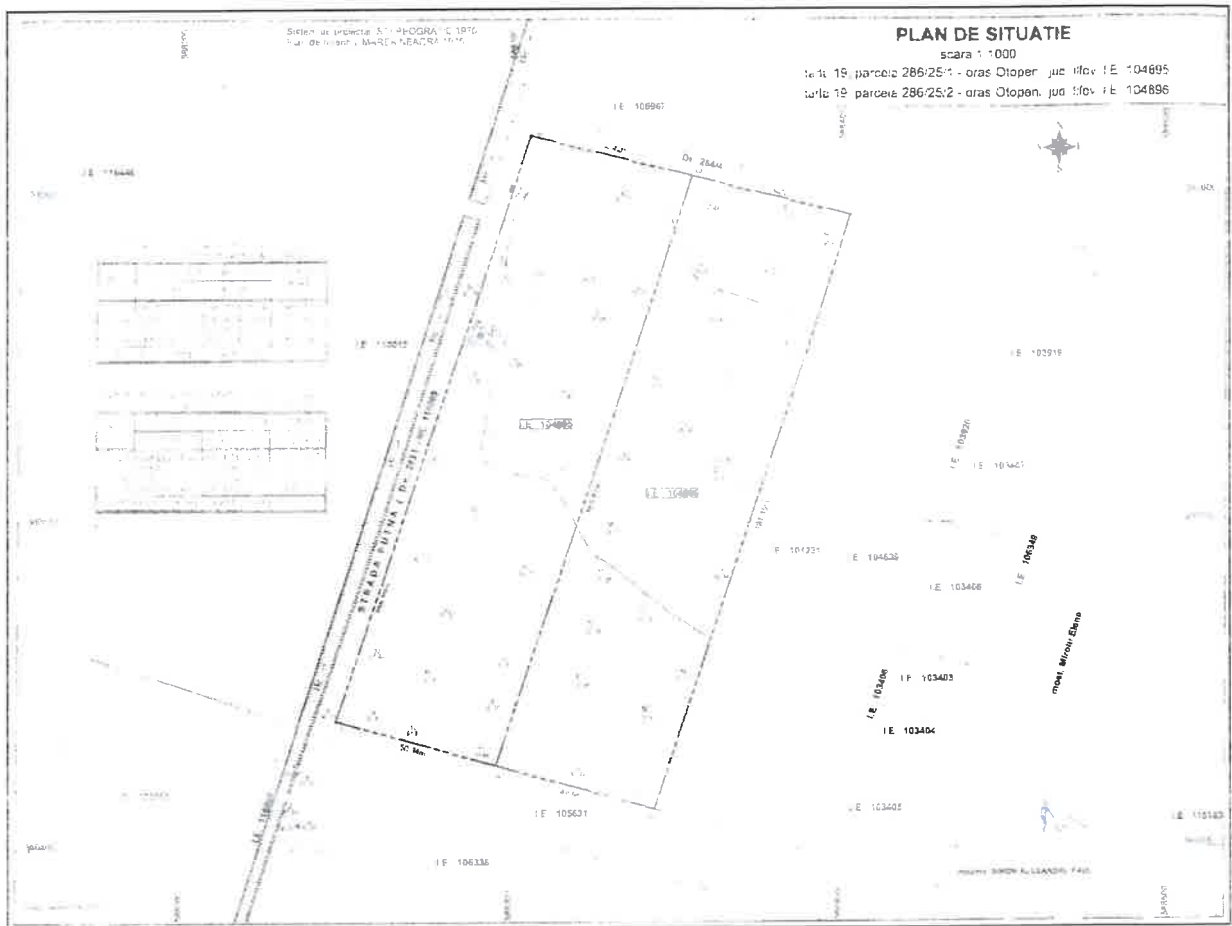


Conform actualizării / localizării topo-cadastrale 1:1.000 amplasamentul în studiu alcătuit din două parcele _ una de 9.500,73 mp, cealaltă de 9.500,81 mp (9.501 mp fiecare conform extras de carte funciara nr. 529765 / 19.12.2022; respectiv 526717 / 16.12.2022) _ are următoarele vecinătăți:

- vest: Strada Putna / drumul de exploatare De 283 / NC 116069;
- sud: teren arabil / I.E. 105631;
- est: teren arabil / I.E. 101231;
- nord: Strada Tudor Vianu / drumul de exploatare De 284 /4;

De menționat existența hidrocanalului Hc în imediată vecinătate vestică a drumului de acces strada Putna _ drumul de exploatare De 283 / NC 116069 _ paralel cu aceasta și cu sens de curgere de la sud la nord.

De precizat avizarea suportului topografic 1:1000 _ în sistem stereografic 1970 _ de către O.C.P.I. _ proces verbal de recepție nr. 2664 / 25.08.2021 _ necesar întocmirii prezentei documentații de urbanism; respectiv reglementării zonei amplasamentului referitoare la relația accesibilitate / destinație funcțională .



2.2. Circulatia

Din punct de vedere al accesibilitatii, amplasamentul in studiu _ de forma patrulatera, orientata aproximativ nord-sud, în suprafata de cca. 19.002mp si alcatuit din doua parcele de 9.501 mp _ este localizat de-a lungul drumului de exploatare De 283 / NC 116069 _ Strada Putna (relatie între Strada 23 August la sud si Strada Carpatilor / De 278, la nord) _ la intersectia cu drumul de exploatare De 284 /4 _ Strada Tudor Vianu _ cu finalitate estica limita teritoriului administrativ (hidrocanalul Hc 282).

De mentionat specificitatea arterei Strada Putna _ drumul de exploatare De 283 / NC 116069 _ prin incadrarea est-vest a traseului hidrocanalului Hc _ cu sens de curgere de la sud (Strada 23 August), la nord (Strada Carpatilor) _ la al carui capat nordic este precizata _ prin certificatul de urbanism nr. 330 / 2687 / 9982 din 08.04.2021 _ localizarea unei microstatii de epurare _ Strada Putna (tarlaua 18 / parcela 277) _ conform certificatului de urbanism nr. 150 / 5447 / 9982 din 27.02.2020.

De precizat ca pentru realizarea calitatii urbane a celor doua artere necesare accesibilitatii zonei _ Strada Putna (drumul de exploatare De 283); respectiv Strada Tudor Vianu (drumul de exploatare De 284 /4) _ suprafata amplasamentului in studiu va fi afectata.

2.3. Regimul juridic

Amplasamentul in studiu _ TARLA 19, PARCELA 286 / 25 (LOT 1 / LOT 2), ORAS OTOPENI, JUDET ILFOV _ este proprietate privata a persoanei fizice F¹ _ conform contractului de vinzare-cumparare autentificat cu nr. : _ alcatuit din doua parcele de cite 9.501 mp fiecare conform extras de carte funciara nr. 529765 / 19.12.2022; respectiv 526717 / 16.12.2022 _ certificat in extravilan conform P.U.G. OTOPENI _ aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 8/20.01.2016 ; respectiv HCL nr. 51/18.12.2018 _ in suprafata actuala de 19.002 mp rezultata prin insumarea celor doua parcele _ una de 9.500,73 mp (IE 104895), cealalta de 9.500,81 mp (IE 104896) _ localizate / masurate in sistem STEREOGRAFIC 1970 si rotunjite conform procedurii légale.

De mentionat ca suprafata amplasamentului in studiu va fi afectata de realizarea calitatii urbane a celor doua artere necesare accesibilitatii zonei _ Strada Putna (drumul de exploatare De 283); respectiv Strada Tudor Vianu (drumul de exploatare De 284 /4) _ prin cedare in domeniul public a cca. 1.527 mp _ cca. 1.417 mp din parcela IE 104895; respectiv cca. 110 mp din parcela IE 104896 _ suprafata ramasa disponibila destinata introducerii in intravilanul orasului si reglementarii rezidentiale conform P.U.G. _ in vederea construirii unui „ANSAMBLU REZIDENTIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE “ _ este de 17.475 mp.

De precizat, referitor la localizarea unei microstatii de epurare conform certificatului de urbanism nr. 150 / 5447 / 9982 din 27.02.2020 _ Strada Putna (tarlaua 18 / parcela 277) _ ca amplasamentul in studiu _ pe baza localizarii topo-cadastrale _ se afla la o distanta de 198,16 m.



VERIFICATOR	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZARE / DATA
VERIFICATOR / EXPERT				
PROIECTANT GENERAL	S.C. CORADCON S.P.L. J402090/2002		BENEFICIAR	PROIECT NR. 1130990
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. W.A. BIOTECHNOLOGY DESIGN S.R.L. www.wa.ro		MICROSTATIE DE EPURARE STRADA MIZITR	PROIECT 1/11 ROMANIA
ING. RESPONSABIL	ing. A. POPESCU		PROIECTANT DE SPECIALITATE	
ING. PROIECTANT	ing. D. DUMITRU		ING. RESPONSABIL	
ING. PROIECTANT	ing. D. MUCUTA		ING. RESPONSABIL	
ING. PROIECTANT	ing. D. MUCUTA		ING. RESPONSABIL	

Referitor la localizarea amplasamentului in studiu _ extravilan _ atit in raport cu caracteristicile geotehnice, cit si cu aspectele echiparii tehnico-edilitare, anexam atit studiul geotehnic cit si avizele cerute prin aviz tehnic consultativ nr. 15339 / 31 / 8C din 08.11.2021 ; respectiv certificatul de urbanism nr. 330 / 2687 / 9982 din 08.04.2021.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Avind ca obiectiv prezentarea contextului situatiei existente a zonei amplasamentului in studiu _ TARLA 19, PARCELA 286 / 25 _ LOT 1 / LOT 2 _ ORAS OTOPENI, JUDET ILFOV _ in vederea integrarii propunerii cu scopul obtinerii avizului tehnic necesar aprobarii documentatiei de urbanism P.U.Z. _ conform certificat de urbanism nr. 330 / 2687 / 9982 din 08.04.2021, aviz de oportunitate nr. 3 / 17000 din 12.07.2021 si aviz tehnic consultativ nr. 15339 / 31 / 8C din 08.11.2021 _ privind introducerea in intravilanul orasului si reglementarea rezidentiala conform P.U.G. OTOPENI _ aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 8/20.01.2016 ; respectiv HCL nr. 51/18.12.2018 _ vizind construirea suprafetei existente de cca. 1,9 ha _ implicit prin stabilirea modului de ocupare si utilizare ale acestuia _ si plecind de la intentia certificata a beneficiarului / proprietarului _ „ANSAMBLU REZIDENTIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” _ prin prezenta documentatie se propune:

A introducerea in intravilan a suprafetei amplasamentului in studiu prin extinderea destinatiei functionale rezidentiale specifice locuirii individuale _ implicit a modului de ocupare si utilizare ale terenului _ conform R.L.U. al P.U.G. OTOPENI;

B optimizarea parametrilor urbanistici de ocupare si utilizare destinati locuirii individuale, prin adaptarea acestora atit la contextul zonei _ cu necesitatile si cerintele functionale specifice _ si amplasamentului _ teren de colt _ cit si la conceptul rezidential propus .

C validarea argumentarii cerintelor / necesitatilor investitiei propuse printr-o dispozitie configurativ-spatiala si de plastica arhitecturala adecvate atit caracterului functional rezidential cit si caracterului vecinatatii imediate a intersectiei din care face parte amplasamentul.



Precizind intentia beneficiarului privind constructibilitatea proprietatii private conform certificat de urbanism nr. 330 / 2687 / 9982 din 08.04.2021 si aviz de oportunitate nr. 3 / 17000 din 12.07.2021 _ „INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU OBIECTIVUL : INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, OPERATIUNI NOTARIALE (ALIPIRE/DEZLIPIRE) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ” _ sint necesare a fi reglementate urmatoarele aspecte conform aviz tehnic consultativ nr. 15339 / 31 / 8C din 08.11.2021:

3.1. Circulatii / accesibilitate

In scopul incadrarii intr-un sistem coerent de circulatie necesar unei bune accesibilitati in zona amplasamentului in studiu _ TARLA 19, PARCELA 286 / 25 _ LOT 1 / LOT 2 _ ORAS OTOPENI _ se vor respecta prevederile P.U.G. OTOPENI privind necesitatea asigurarii unei calitati urbane in realizarea celor doua artere _ Strada Putna (drumul de exploatare De 283); respectiv Strada Tudor Vianu (drumul de exploatare De 284 /4) _ atit ca traseu cit si ca profil.

3.2. Regim juridic

Avind in vedere intentia introducerii amplasamentului in studiu in intravilan in vederea construirii suprafetei de 19.002 mp _ localizata / masurata in sistem STEREOGRAFIC 1970 si rotunjita conform procedurii légale _ rezultata prin insumarea celor doua parcele _ una de 9.500,73 mp (IE 104895), cealalta de 9.500,81 mp (IE 104896) / 9.501 mp fiecare conform extras de carte funciara nr. 529765 / 19.12.2022; respectiv 526717 / 16.12.2022 _ proprietate privata a persoanei fizice _ conform contractului de vinzare-cumparare autentificat cu nr. 110 _ teren de colt in intersectia arterelor Strada Putna (nord-sud) / Strada Tudor Vianu (est-vest) _ si afectata atit de realizarea calitatii urbane a prospectelor circulatiilor existente, cit si de racordarea acestora _ prin cedare domeniului public a unei suprafete de 1.527 mp _ disponibila va ramine o suprafata de 17.475 mp.

3.3. Propunere reglementari

In scopul obtinerii avizului tehnic necesar aprobarii documentatiei de urbanism P.U.Z. _ conform aviz tehnic consultativ nr. 15339 / 31 / 8C din 08.11.2021 _ in vederea construirii propunerii certificate _ „ANSAMBLU REZIDENTIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” _ pe terenul proprietate privata _ TARLA 19, PARCELA 286 / 25 _ LOT 1 / LOT 2 _ ORAS OTOPENI _ in conformitate cu prevederile destinatiei rezidentiale ale P.U.G. OTOPENI, pe amplasamentul in studiu, in suprafata disponibila de 17.475 mp, localizat in intersectia arterelor Strada Putna / Strada Tudor Vianu, se propun urmatoarii indicatori urbanistici:

P.O.T. max = 30 %

C.U.T. max = 0,9 mp ADC / mp teren

Hmax cornisa = 7m / P+1E

Întocmit: arh. GUDILĂ FLORENTIN GHEORGHITA



REGULAMENT DE URBANISM



1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Date de recunoaștere

Denumirea lucrării :

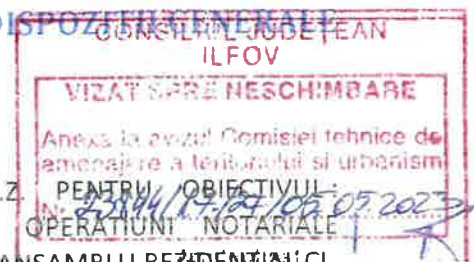
DOCUMENTATIE DE URBANISM „P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, (ALIPIRE/DEZLIPIRE) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” (CONFORM C.U. NR. 330 / 2687 / 9982 DIN 08.04.2021)

Beneficiar :

Proiectant :

SC BAUKUNST DG SRL

SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL



1.2. Rolul Regulamentului local de urbanism _ R.L.U.

Rolul R.L.U. _ regulamentul local de urbanism _ **privește aplicabilitatea P.U.Z.** _ plan urbanistic zonal _ referitor la reglementările acestuia ; astfel :

_ „Reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism al P.U.Z. ” (conform « Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal » / indicativ GM-010-2000 / ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/16.08.2000) referitoare la organizarea rețelei stradale, zonificarea functionala a terenurilor, organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane, indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.), dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic si circulatia terenurilor, mentinerea obiectivelor de utilitate publica, , masuri de protectie a mediului ca rezultat al programelor specifice, etc.

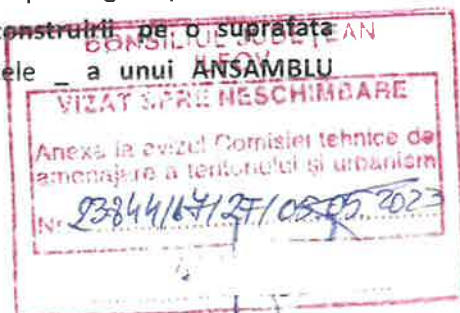
_ „Prin actul de aprobare ... se confera documentatiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic in vederea realizarii programelor de amenajare teritoriala si dezvoltare urbanistica, precum si autorizarii lucrarilor de executie a obiectivelor de investitii. ” (Legea 350/10.06.2001).

1.3. Baza legala a elaborarii

Baza legala a elaborarii o constituie avizul de oportunitate nr. 03 / 17000 / 12.07.2021 pentru elaborarea P.U.Z. „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, OPERATIUNI NOTARIALE (ALIPIRE/DEZLIPIRE) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ” conform certificatului de urbanism nr. 330 / 2687 / 9982 din 08.04.2021 emis la solicitarea beneficiarului privind introducerea in intravilanul orasului si reglementarea rezidentiala a amplasamentului in studiu (TARLA 19, PARCELA 286 / 25 _ LOT 1 / LOT 2 _ ORAS OTOPENI, JUDET ILFOV) conform P.U.G. al orasului OTOPENI _ aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 8/20.01.2016 ; respectiv HCL nr. 51/18.12.2018 _ in vederea constructiei pe o suprafata existenta de cca. 1,9 ha _ alcatuita in prezent din doua parcele _ a unui ANSAMBLU REZIDENTIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

1.4. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. (TARLA 19, PARCELA 286 / 25 _ LOT 1 / LOT 2 _ ORAS OTOPENI, JUDET ILFOV) este stabilit prin avizul de oportunitate nr. 03 / 17000 / 12.07.2021 ca si conditionare conform legii _ „1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ ” _ si delimitat prin planul anexa la acesta _ actualizarea topo-cadastrala 1:1000 in sistem stereografic 1970 a amplasamentului in studiu _ avizat de O.C.P.I. pe baza cererii nr. 372311 / 19.08.2021 si valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 2664 / 25.08.2021 ; respectiv : „la nord - str. Tudor Vianu (De 284 /4), la vest - str. Putna, la sud - proprietate privata, la est - proprietate privata”.



2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prezentul regulament local de urbanism aferent P.U.Z. (TARLA 19, PARCELA 286 / 25 _ LOT 1 / LOT 2 _ ORAS OTOPENI, JUDET ILFOV) contine prevederi specifice zonei de locuit L ; respectiv a subzonei LI1 subzona locuintelor individuale _ in conformitate cu R.L.U. al P.U.G. al orasului Otopeni si H.C.L. Otopeni nr. 21 / 30.06.2017 privind modificarea si completarea acestuia _ adaptate atit la conditiile amplasamentului in studiu cit si la propunerea de mobilare urbanistica : ANSAMBLU REZIDENTIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Astfel, plecind de la optimizarea parametrilor urbanistici de ocupare si utilizare destinati locuirii individuale, prin adaptarea acestora atit la contextul zonei _ cu necesitatile si cerintele functionale specifice _ si amplasamentului _ teren de colt _ dar mai ales la conceptul rezidential propus, prezentul regulament local de urbanism precizeaza:

SECTIUNEA I:

UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

UTILIZARE FUNCTIONALA PROPUA PRIN PREZENTA MOBILARE URBANISTICA ARE CARACTER REZIDENTIAL PRIVAT, RESPECTIV „LOCUINTE INDIVIDUALE _ CUPLATE / IZOLATE _ DISPUSE IN DOUA INCINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”.

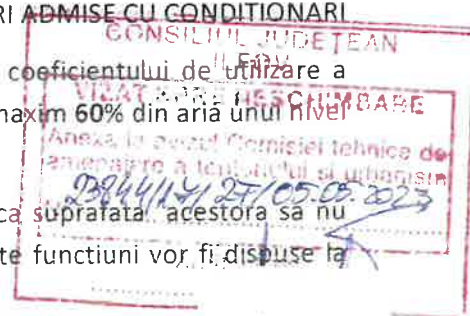
ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;

- se admit functiuni comunitare / complementare specifice rezidentei cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele;

ACTIVITATEA ADMINISTRATIE / SERVICII COMUNITARE, COMPLEMENTARA REZIDENTEI, VA AVEA UN CARACTER CONDITIONAT SPECIFIC INTEGRARII IN CATEGORIA DOMINANTA : „LOCUINTE INDIVIDUALE”; RESPECTIV ZONA SEMIPUBLICA / COMERCIALA SI DE SERVICII VA OCUPA PARTERUL IAR ETAJUL VA PUTEA GAZDUI ADMINISTRATIA, IN TIMP CE ZONA SEMIPRIVATA VA GAZDUI AFTER SCHOOL SI / SAU UN SPATIU COMUNITAR MULTIFUNCTIONAL.



ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:

_functiuni comerciale si servicii profesionale, functiuni comunitare / complementare specifice rezidentei, care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri sau produc poluare;

_activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate dupa orele 22.00;

_anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

_depozitare en gros;

_depozitari de materiale re folosibile;

_platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

_depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

_activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

_statii de betoane;

_autobaze si statii de intretinere auto;

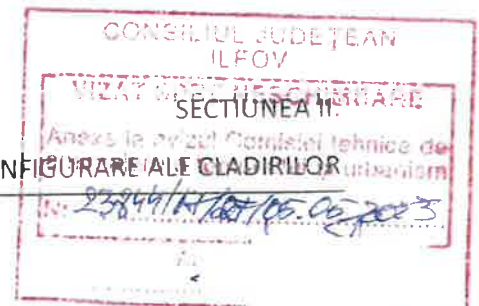
_spalatorii chimice;

_lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

_orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

MOBILAREA URBANISTICA PROPU SA NU VA CONTINE SUPLIMENTAR ALTE ACTIVITATI CARE NU CORESPUND CARACTERULUI ZONEI; RESPECTIV UTILIZARI INTERZISE.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFIGURARE ALE CLADIRILOR



ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se considera construibile parcelele care îndeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

(2) – suprafata minima de 300mp pentru rezidenta / 150mp pentru functiuni complementare.

PARCELAREA IN DISCUTIE _ CARE PROMOVEAZA LOTURI CUPRINSE INTRE 400mp SI 700mp (INCLUSIV DOTARARILE COMPLEMENTARE) _ OCUPA O SUPRAFATA ALCATUITA IN PREZENT DIN DOUA PARCELE DE CITE 9.501mp _ AFECTATA DATORITA ATIT TRASEELOR CIT SI GABARITELOR CIRCULATIILOR APROBATE _ SI VA AVEA O SUPRAFATA TOTALA FINALA / DISPONIBILA ANSAMBLULUI REZIDENTIAL DE 17.475mp, DE FORMA DREPTUNGHILARA, ORIENTATA NORD-SUD, CU DOUA AMPRIZE LA CIRCULATIILE PUBLICE.

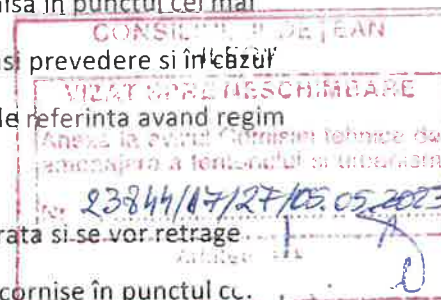
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim **12.0** metri pe strazi de categoria I, a II-a si de **6.0** metri pe strazi de categoria a III-a.
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua masini în afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori în gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si a trotuarelor de protectie;
- în cazul cladirilor însiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

FATA DE NOILE ALINIAMENTE, IN RAPORT CU CIRCULATIILE PUBLICE PROPUSE, CONSTRUCTIILE PROPUSE SE VOR RETRAGE CU MINIM 5m (INCLUSIV DOTARILE COMPLEMENTARE SI ECHIPAMENTUL TEHNICO-EDILITARE).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

- cladirea construita în regim însiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adancime de maxim **15.0** metri, cu exceptia celor de colt care vor întoarce fatade spre ambele strazi;
- în cazul segmentarii însiruirii, spre interspatiu se vor întoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din înaltimea la cornisa în **punctul cel mai înalt** fata de teren, dar nu cu mai putin de **3.0** metri; se va respecta aceeași prevedere si în cazul în care însiruirea este învecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din înaltimea la **cornise în punctul cel mai înalt** fata de teren, dar nu cu mai putin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza în regim izolat;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din înaltimea la



cornise dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;

- în cazul loturilor puțin adânci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai în cazul în care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta înaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila în cazul unor anexe si garaje;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din înaltimea la cornisa, masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri.

CONFORM PREZENTEI DOCUMENTATII CONSTRUCTIILE REZIDENTIALE PROPUSE SE VOR CUPLA PE O ADINCIME MAXIMA DE 15m, IAR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE DE PROPRIETATE SE VOR RETRAGE CU MINIM 5,00m (INCLUSIV DOTARILE COMPLEMENTARE SI ECHIPAMENTELE TEHNICO-EDILITARE).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate dar nu la mai puțin de **4.0** metri daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

TIPOLOGIA PROPUSA PRIN PREZENTA MOBILARE URBANISTICA ARE CARACTER REZIDENTIAL PRIVAT, RESPECTIV „LOCUINTE INDIVIDUALE _ CUPLATE / IZOLATE _ DISPUSE IN DOUA INCINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” (VEZI PLANSA 2.1 REGLEMENTARI URBANISTICE).

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE

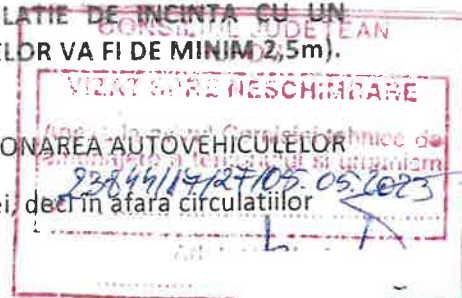
- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri latime dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate;
- locuintele însiruite vor avea obligatoriu asigurat un acces în partea posterioara a parcelei de minim **2,5** metri.

IN CONFORMITATE CU REGLEMENTARILE OPERATIONALE IN ZONA AMPLASAMENTULUI CIRCULATIILE AU UN GABARIT DE 12m (STRADA PUTNA) / 11m (STRADA TUDOR VIANU); IAR IN CEEA CE PRIVESTE ACCESIBILITATEA CONCEPTUL PROPUȘ, CU CARACTER REZIDENTIAL PRIVAT, FOLOSESTE RELATIA VESTICA CU STRADA PUTNA PRINTR-O CIRCULATIE DE INCINTA CU UN GABARIT MINIM DE 7m (ACCESUL PE PARTEA POSTERIOARA A PARCELELOR VA FI DE MINIM 2,5m).

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice.

PRIN PROPUNEREA DE MOBILARE URBANISTICA SE VA ASIGURA, CONFORM CAPACITATI FUNCTIONALE SPECIFICE _ ATIT PENTRU CELE DOUA INCINTE REZIDENTIALE PRIVATE CIT SI PENTRU DOTARILE COMPLEMENTARE _ PARCAREA IN INCINTA.



ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a cladirilor va fi P+1 (H_{max} cornisa = 7 metri / H_{max} = 10 metri);

TIPOLOGIA PROPUȘA PRIN PREZENTA MOBILARE URBANISTICĂ, ÎN REGIM P+1E, ARE CARACTER REZIDENȚIAL PRIVAT, RESPECTIV „LOCUINTE INDIVIDUALE _ CUPLATE / IZOLATE _ DISPUSE ÎN DOUA INCINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ȘI NU VA DĂPĂȘI ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ LA CORNISA DE 7m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificările/reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor;

DIN PUNCT DE VEDERE AL ASPECTULUI PROPUNEREA VA EXPRIMA CARACTERUL FUNCȚIUNII ATIT PRIN FORMA ȘI PROPORȚIA EI CIT ȘI PRIN ELEMENTELE DE MODENATURĂ, ELEMENTELE DE DECOR ȘI MATERIALELE DE CONSTRUCȚIE FOLOSITE.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente 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.

PLECÎND DE LA LOCALIZAREA AMPLASAMENTULUI ȘI CARACTERUL REZIDENȚIAL PRIVAT AL MOBILĂRII URBANISTICE, RESPECTIV „LOCUINTE INDIVIDUALE _ CUPLATE / IZOLATE _ DISPUSE ÎN DOUA INCINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” PROPUNEREA SE VA RACORDA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE CONFORM PRECIZĂRIILOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE, RESPECTIV ENERGIE ELECTRICĂ ȘI GAZE NATURALE PRIN EXTINDEREA REȚELOR EXISTENTE, IAR ALIMENTAREA CU APA ȘI CANALIZAREA SE VOR SOLUȚIONA ÎN SISTEM PROPRIU (GOSPODĂRIE DE APA ȘI STATIE DE EPURARE / BAZIN DE RETENȚIE APE CURATE).

ÎN CAZUL NECESITĂȚII SUBSOLULUI ACESTA NU VA DĂPĂȘI AMPRENȚA CONSTRUITĂ LA SOL, EXCEPȚIE FACÎND ECHIPAMENTELE TEHNICO-EDILITARE SUBTERANE ȘI / SAU DOTĂRIILE COMPLEMENTARE ÎN CARE SE VOR PUTEA INTEGRA SPECIFIC ECHIPAMENTELE TEHNICO-EDILITARE CONFORM LEGILOR ÎN VIGOARE.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomanda ca pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

PENTRU AMPLASAMENTUL IN STUDIU SUPRAFATA SPATIULUI VERDE VA FI DE MINIM 50%, CU AMENAJARE SPECIFICA UTILIZARII FUNCTIONALE PRIVATE (ACCES / CURTE / GRADINA); RESPECTIV ALINIAMENTE / CORONAMENTE VEGETALE SPECIFICE UTILIZARII FUNCTIONALE PUBLICE.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre strada vor avea înaltimea de minim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înaltime de maxim **2.50** metri.

IN CEEA CE PRIVESTE ÎMPREJMUIREA AMPLASAMENTUL IN STUDIU VA RESPECTA CELE DOUA SPECIFICITATI ALE VECINATATI; RESPECTIV INCINTE PRIVATE CU POSIBIL ACEIASI DESTINATIE FUNCTIONALA SI CIRCULATIE PUBLICA.

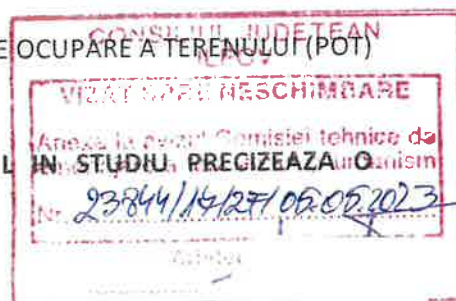
SECTIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE ALE TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 30%

PROPUNEREA DE MOBILARE URBANA PENTRU AMPLASAMENTUL MAXIMA OCUPARE DE 30%.



ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înaltime P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren

PROPUNEREA DE MOBILARE URBANA PENTRU AMPLASAMENTUL IN STUDIUL PRECIZEAZA O MAXIMA UTILIZARE DE 0,90 mp ADC / mp TEREN.



Întocmit: arh. GUDILĂ FLORENTIN GHEORGHITA