

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea proiectului: ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.Z IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI AMENAJARE DRUM DE ACCES

Faza proiectare - PUZ

Amplasament: Extravilan Harman, FN, jud.Brasov

Beneficiar: Iova Nelu Calin, Iova Elena , Eftin Joachim, Gutt J.Petru

Proiectant: sc CODE PROIECT srl, arh-urb. Ababei Denis-Titus

Nr. Proiect 03 / 12.01.2023

Suprafata terenului analizat (zonei studiate) este de 95937 mp cf CU nr 500 din 18.10.2024 emis de Primaria Comunei Harman si a urmatoarelor extrase C.F.:

- CF nr.109770 – Harman, nr. Cadastral 3240, extravilan, in suprafata de 1.060 mp.
- CF nr.109782 – Harman , nr. Cadastral 3242, extravilan, in suprafata de 1.370 mp.
- CF nr.109781 – Harman, nr. Cadastral 3238 extravilan in suprafata de 1.070 mp.
- CF nr. 106758 – Harman, nr. Cadastral 106758, extravilan in suprafata de 1.060 mp.
- CF nr. 109783 – Harman, nr. Cadastral 3237, extravilan, in suprafata de 1.000 mp.
- CF nr. 114825 – Harman, nr. Cadastral 3234, extravilan, in suprafata de 1.000 mp.
- CF nr. 114823 – Harman, nr. Cadastral 3232, extravilan, in suprafata de 1.000 mp.
- CF nr. 114826 – Harman, nr. Cadastral 3235, extravilan, in suprafata de 1.290 mp.
- CF nr. 114822 – Harman, nr. Cadastral 3231, extravilan, in suprafata de 1.000 mp.
- CF nr. 102536 – Harman, nr. Cadastral 102536, extravilan, in suprafata de 32.300 mp
- CF nr. 109780 – Harman, nr. Cadastral 3241, extravilan, in suprafata de 1.060 mp.
- CF nr. 114824 – Harman, nr. Cadastral 3233, extravilan, in suprafata de 1.000 mp.
- CF nr. 114827 – Harman, nr. Cadastral 3236, extravilan, in suprafata de 1.000 mp.
- CF nr. 114821 - Harman, nr. Cadastral 3230, extravilan, in suprafata de 1.000 mp.
- CF nr. 106985 – Harman, nr. Cadastral 106985, extravilan, in suprafata de 32.350 mp.
- Cf nr. 106986 – Harman, nr. Cadastral 106986, extravilan, in suprafata de 6.440 mp.

- Titlu de proprietate – 00743 - Harman , - A419/2/4 extravilan , in suprafata de 11000mp

S totala cf extr CF si TP = 95937mp , S mas – 95843mp

1.2 BAZA LEGALA A PROIECTARII

- [LEGEA Nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare - versiune realizata in cadrul Directiei Generale Dezvoltare Teritoriala a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei;
- [Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal](#), indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- [Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism](#), indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
 - ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelormetodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.
- Codul Civil;
- PUG Harman;

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prezenta lucrare trateaza conditiile de executare a unor constructii cu destinatia de locuinte individuale (izolate si cuplate in numar de 74 loturi) locuinte individuale si dotari (izolate si cuplate in numar de 3loturi) , zona verde de protectie LEA cat si zona protectie ROSCI 0055 si o zona verde edilitara adiacenta canalului de desecare ANIF , fiecare cu loturile aferente si contine reglementari si functiuni urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor ulterioare pentru obtinerea PUZ –ului si ulterior a Autorizatiilor de Construire ce vor fi emise pe fiecare lot.

2. INCADRAREA IN ZONA

Zona studiata este amplasata extravilanul comunei Harman si este proprietate privata. La vest si est –proprietati private – arabile extravilane; La nord – CCN 382, canal irigatii; La sud – DJ 108;. Suprafata PUZ-ului generator este de **95937.00** mp – cf extraselor CF si TP.

Intrucat la amplasamentul studiat nu sunt reglementari urbanistice pentru Elaborare documentatie P.U.Z in vederea in vederea de construirii de locuinte individuale, dotari complementare, extindere utilitati, amenajare drum de acces, se va elabora/ aproba un P.U.Z (cu instintarea tuturor proprietariilor de terenuri afectate) in baza unui aviz de oportunitate intocmit cf. legii 350/2001 modificata si completata, respectandu-se Regulamentul General de Urbanism nr.525/1996. Accesul se va face din str. DJ 108 , care va fi dimensionat corespunzator deservirii atat zonelor de locuinte existente cat si a celor care se preconizeaza prin dezvoltarea zonala. Acest drum va face legatura la o artera de circulatie, capabila sa preia un flux corespunzator de mijloace de transport.

Avizele de amplasament vor trata inclusiv accesul la investitie. Prin P.U.Z se va urmări corelarea cu documentatiile de urbanism aprobate în zona.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 REGIMUL JURIDIC

- Terenul reglementat, este proprietate privata a persoanelor fizice, EFTIN JOACHIM - intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept partaj voluntar provenit din moștenire, dobandit prin iesire din indiviziune, cota actuala 2/3.;
Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu dobandit prin Succesiune, cota actuala 3333/20000, EFTIN JOACHIM, fiu
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 135/10000
1) IOVA NELU CĂLIN, căsătorit cu
2) IOVA ELENA
iar prin prezenta documentatie se propune lotizarea în vederea construirii de locuinte izolate si cuplate , cat si locuinte izolate/cuplate si dotari – loturi ce si vor pastra caracterul de proprietati private ! De asemenea prin prezentul PUZ , se propune a se trece în domeniul public atat strazile si trotuarele (spatiile verzi de aliniment) propuse . Spatiul verde si zona edilitara riverana spatiului verde sunt propuse a fi trecute domeniului public, fiind destinate atat publicului generat de PUZ -ul analizat cat si marelui(largului) public!
Si Gutt J. Petru – titlu de proprietate

3.2 ACCESIBILITATE, LIMITE SI VECINATATI, OPORTUNITATE

Circulatia principala în zona se desfasoara prin intermediul Drumului Judetean 108, iar accesul se va realiza prin intermediul drumului de exploatare existent centrat CF106985. Accesul auto si pietonal la zona studiata se va face prin intermediul strazii CF 106985, - actualmente macadam, si de latime redusa 4.00m drum propus a se moderniza prin dimensionarea corespunzatoare a profilului stradal si prin imbracarea carosabilului cu strat asfaltic, prin crearea infrastructurii edilitare adiacente a drumurilor, prin atribuirea de spatii de intoarcere , de segmente perpendicular de legatura etc.

Accesurile auto si pietonale catre loturile propuse se va realiza din strazile propuse în prezentul PUZ, strazi ce realizeaza legatura între strada DJ 108 si DE124 – catre centrul de evenimente Yaz. Strazile nou proiectate vor fi propuse a fi cedate domeniului public, aflat în administrarea Primariei Harman,

OPORTUNITATE - prezentul PUZ incearca, sa sistematizeze întreaga zona, sa creeze noi strazi, sa le modernizeze pe cele existente, sa propuna retele edilitare, sa realizeze infrastructura în acelasi timp cu cele ale PUZ-urilor învecinate (canalizare, gaze naturale, telecomunicatii – retele nerealizate), sa lotizeze ergonomic, proportional cu suprafetele initiale ale tuturor participantilor la PUZ pentru cele 77 de loturi pentru locuinte si dotari - sa confere dotari si un spatiu verde deschis largului public, amplasate în zona centrala a zonei studiate, sa realizeze racordajul cu drumurile existente si propuse cu functiunile existente si propuse, cu regimul de înaltime, cu tipicul si functiunile parcelor existente - rectangulare de mici dimensiuni, de asemenea sa

adauge acestui spatiu interstitial intre cele 2 PUZ -uri de locuinte o continuitate fireasca prin aceeasi functiune!

De asemenea investitia este oportuna, deoarece confera locuri de munca prin activitatile generatoare – atat directe, cat si indirecte (sau colaterale) – dezvoltarea zonei realizandu-se astfel armonios, concomitent cu celelalte zone limitrofe!

3.3 ANALIZA GEOTEHNICA

3.3.1 CONDITII NATURALE

● DATE GEOLOGICE SI GEOMORFICE

Din punctul de vedere la care ne referim, amplasamentul studiat se incadreaza in unitatea morfo-structurata cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului.

Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, depresiunea Brasovului a functionat ca mediul lacustru marin pana la finele pliocenului, cand prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiul apelor, in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni, constituite predominant din conglomerate, marine, argile, bolovanisuri, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular incrucisat.

In cuaternar si postcuaternar, apele de siroire, torentii si organismele fluviatile nou formate, au transportat din versantii nordici ai Muntilor Brasovului, insemnate cantitati de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri si argile), cladind din aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rezultat un relief cu aspect de campie usor inclinata de la sud la nord si de la vest catre est, de unde si denumirea de Campia Barsei atribuita zonei de catre unii geografi.

Cercetarile geologice si geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi si formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal, turba).

3.3.2 Date hidrologice-hidrogeologice

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice , apele pluviale nu baltesc iar panza freatica se intalneste sub cota de -14,00m, fundatiile obiectivului neputand lua contact cu apa subterana.

Conform analizelor efectuate in zona de catre alti proprietari iapa nu prezinta agresivitate asupra betonului din fundatii.

3.3.3 Date geotehnice

Stratificatiaterenului

Prospectiunile executate in perimetrul cercetat, au stabilit ca la suprafata se gaseste o patura de sol vegetal groasa de 0,15m/0,20m, sub care se afla un strat de praf nisipos argilos, consistent, plasticitate medie cu elemente de pietris, iar de la cota de - 0,60m/ la cota -1,40m se patrunde intr-un orizont de pietris cu nisip si rar bolovanis.

Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare

Parametrii geotehnici:

- greutate volumica $\gamma_v = 18,40-18,80 \text{ kN / m}^3$
- indicele de plasticitate $I_p = 8,00-9,50\%$
- indicele porilor $e = 0,65-0,75$
- indicele de consistent $I_c = 0,40-0,50$
- porozitate $n = 43-46\%$
- umiditatea naturala $W_n = 21,0-23,0\%$
- coeziunea $c = 2-4 \text{ kPa}$
- unghiul de frecare interna $\Phi = 17-19$
- modulul de compresibilitate edometric, pentru treapta de incarcare 200 – 300 kPa: $M = 8 \text{ Mp}$

Denumirea materialului in zona de fundare (-1,10m):

- praf nisipos argilos, consistent, plasticitate medie, inactiv, potential redus de umflare, umflare probabila sub 1%, cu pietris marunt si mediu;

Granulometria :

Pentru orizontul de pietris cu nisip si bolovanis, in desare medie :

- bolovanis 20-24%
- pietris 32-40%
- nisip 26-30%
- praf 4-6 %
- argile 2-4%

Adancimea de inghet

Potrivit STAS 6054/77, in zona la care ne referim adancimea de inghet masoara 1,00 m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

Zona rea seismica - conform “Cod de proiectare seismica – Partea –I- Prevederi pentru cladiri”, indicative P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se valua in considerare:

- acceleratia terenului $a_g = 0,20g$.
- perioada de control (colt) $T_c = 0,7 \text{ s}$.

Conditii de fundare

Obiectivul proiectat se poate amplasa in oricare zona a perimetrului cercetat, fundarea realizandu-se in stratul de pietris cu nisip si bolovanis, incastreaarea fiind de minim 20 de cm in acesta, luandu-se in considerare presiunea conventionala $P_{conv} = 400$ kPa pentru sarcini de calcul centrice respectandu-se urmatoarele relatii :

- la incarcari centrice

$$P_{ef} \leq P_{conv}$$

$$P'_{ef_{max}} \leq 1,2 P_{conv}$$

- la incarcari cu excentricitate dupa o singura directie

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ in gruparea fundamentala;}$$

$$P_{ef_{max}} \leq 1,4 P_{conv} \text{ in gruparea speciala;}$$

- la incarcari dupa ambele directii

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ in gruparea fundamentala;}$$

$$P_{ef_{max}} \leq 1,6 P_{conv} \text{ in gruparea speciala;}$$

Conform STAS 3300/85, valoarea de baza a presiunii conventionale corespunde fundatiilor avand latimea talpii $B=1,00$ m si adancimea de fundare fata de nivel ul terenului si stematizat $D_f=2,00$ m.

Pentru alte adancimi si latimi de fundare se vor aplica corectii conform STAS 3300/1/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

3.3.4 CONCLUZII ale studiului geotehnic realizat de sc Proiect Geo – HidroMargarit srl , inginer Craciun Petre , avand in vedere prevederile normativului NP074/2014, categoria geotehnica in care se incadreaza amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic redus.

Incepand de la suprafata, terenul care urmeaza a fi excavat se incadreaza in categoria « teren mediu » in cazul sapaturilor manual si in categoria a II-a in cazul executarii acestora mecanizat. Stratul de pietris cu nisip si bolovanis incadrandu-se in categoria « teren tare » in cazul sapaturilor manual si in categoria a IV-a in cazul executarii acestora mecanizat.

Terenul in amplasamentul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active, precum alunecari de teren, eroziuni sau prabusiri).

In adancime, nu sunt prezente zacaminte de saruri solubile care, in conditii specifice (dizolvare in urma infiltrarii apelor pluviale) ar putea da deformatii nedorite la suprafata terenului.

Pamanturile prezente in amplasament admit calculul definitiv al fundatiilor pe baza presiunilor conventionale (conform STAS 3300/2-85).

Se recomanda urmatoarele :

Fundare directa pe stratul de pietris cu nisip si bolovanis, asigurand si incastreaarea minima obligatorie 0,20 m a fundatiilor in acest strat.

3.4 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona generatoare PUZ este libera de constructii, in zona studiata neexistand constructii , zona analizata fiind totusi limitrofa unei zone preponderente de locuire, zona ce se prelungeste si spre sanpetru , unde de asemenea s-au edificat preponderant

locuinte (spre Lempes) , in zona aparand deja constructii cu functiune preponderenta de locuire si dotari aferente functiunii de locuire!

3.6 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

● CADRUL NATURAL

Terenul este plat cu mici diferente pe axele nord –sud si are o cadere minima de cca 4 m pe directia sud-nord (fiind cuprins intre cotele de nivel 594.57 si 589.81m - raportate la nivelul marii.

Are ca vecinatati:

- la est prop privata – teren arabil extravilan- partial PUZ uri locuinte anterior aprobate
- la nord – CCN 228
- la sud DJ108 urmat proprietati private – curti constructii terenuri(PUZ uri locuinte anterior aprobate) la care prezentul PUZ se va racorda .
- la vest - teren arabil extravilan;
-

● RESURSE NATURALE ALE SOLULUI SI SUBSOLULUI

Zona nu este inclusa in intravilanul localitatii si nu reprezinta potential din punct de vedere al resurselor subterane, nefiind prezente exploatari ale subsolului.

● RISCURI NATURALE/MEDIU

Zona nu prezinta riscuri natural (inundatii, alunecari de teren). Riscurile antropice sunt minime datorita lipsei unor unitati industrial poluante in zona!

PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat este liber de constructii, (pe terenurile invecinate aflandu-se mai multe constructii existente sau in curs de executie), iar in zonele inconjuratoare sunt de asemenea in majoritate construite. De mentionat proximitatea zonei de protectie Mlastinile Harmanului ROSCI 0055

Clima :

Clima are un pronutat caracter temperat-continental de nuanta excesiva, cu ierni moderat reci si veri secetoase. Altitudinea determina temperaturi mai scazute decat in zona de podis. Temperatura medie anuala este de +9,6° cu un maxim mediu in iulie de +28,5° si un minim mediu in ianuarie de -21°. Umiditatea relative medie este de 78%.

In ceea ce priveste directia vanturilor se constata ca directia dominant ca frecventa este nord-vest (22,8%), celelalte directii avand o participare procentuala mai redusa. Acestea au o importanta deosebita in dispersarea si indepartarea impuritatilor. La aceasta, contribuie si viteza vanturilor, care pe directia dominant ating 6,4 m/s.

Aer:

Prezenta vegetatiei (dinspre paraul Durbav spre vest, cat si dinspre vegetatia si cladirile existente spre vest, nord si sud) atenuaza poluarea aerului din zona, a noxelor si pulberilor provenite din traficul auto din zona – acesta fiind prezent moderat la drumul national 1 – Ocolitoarea Brasovului.

Apa

Apreciem ca agresivitatea sulfatica si magneziana asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slaba sau chiar absenta, deoarece pe amplasament si in vecinatatile zonei nu sunt surse generatoare de reziduri chimice.

Sol

In prezent, nu se inregistreaza poluari ale solului. Nu au fost depistate de pozitari necontrolate de deseuri care sa produca un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer si sol) datorita efectului conjugat ecologic si economic.

Nivel fonic

Ca si aerul, singurul poluator fonic din zona este traficul auto - de pe drumul judetean, iar acesta este foarte redus, data fiind categoria drumului si gradul de construire a zonei. Valorile inregistrate se inscriu in valorile admise (pana la 60 dB); de asemena zona studiata se afla la cca 2000 m de Ocolitoarea Brasovului DN1 - fiind in afara zonei de protectie a acesteia, cat si in afara zonei de poluare Acustica propriu-zisa.

Concluzii:

Din analiza factorilor de mediu si a cadrului natural rezulta ca:

- zona nu e poluata;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitatile ce se preconizeaza a se desfasura.

Prin proiectarea atenta a fiecarui obiectiv si exploatarea la maximum a potentialului natural, se pot crea spatii reprezentative, racordate la cadrul natural existent. In zona nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie.

● INDUSTRIE

Nu sunt emisii poluante industriale in zona studiata (de mentionat CET Brasov, dar care functioneaza la cote din ce in ce mai reduse - Municipiul Brasov urmand un curs de descentralizare a energiei termice), zona fiind folosita initial preponderant lucrarilor agrare (de cultivare - recoltare) si in cadrul noii dezvoltari a Municipiului Sacele zona fiind propice functiunii de locuire – functiune preponderanta in zona!

● MONUMENTE ALE NATURII

In zona nu sunt monumente ale naturii.

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE

In zona studiata se propune amplasarea unor constructii cu destinatia de locuinte sau locuinte si dotari in numar de 77 (din care 3 amplasate in zona centrala de locuinte si dotari P+E+M), iar 74 – in zona de locuinte si functiuni complementare, cu regim maxim de inaltime P+E(M). Se propune de asemenea si amenajarea terenului pentru

realizarea accesurilor, drumurilor, spatiilor de parcare, a zonelor verzi si edilitare etc., cat si racordarea existentului de construit, astfel incat sa se conserve un specific zonal, si sa se valorifice cadrul natural conferindu-i-se o zona verde de mari dimensiuni data in special de zona protejata ROSCII 0055 cat si de zona protective LEA existente si conservate!

4.3 ASPECTUL ARHITECTURAL

Se vor folosi materiale de calitate care se vor incadra in specific zonei – zidarii caramida, lemn, piatra naturala si artificiala, tamplarii lemn sau imitatie lemn . Nu se vor admite invelitori din tabla care sa imite tigla , nu se vor admite de asemenea zidarii din cimenturi (boltari, BCA etc). Volumetriile vor fi rectangulare, pot fi dinamice, arhitecturi diverse (mai putin cele industriale sau tip ”high tech”) cu invelitorile dispuse in panta mare (min 30 grade- max 60 grade).

4.4 REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Subzona locuinte ZL

POT = 30%, CUT = 0.7 regim de inaltime P+E(M) ,hmaxcoama=8.00m, h max streasina = 6,00m

regim de inaltime min P+pod ,hmaxcoama=6.00m, h max streasina = 4,00m

Subzona locuinte si dotari ZLd

POT = 40%, CUT = 1.2 regim de inaltime P+1E+M ,hmaxcoama=10.00m, h max streasina = 8,00m

regim de inaltime min P+pod ,hmincoama=6.00m, h min streasina = 4,00m

Subzona verde edilitara ZVe

constructiile strict edilitare vor avea regimul de inaltime

max (S)+P hmax coama 6.00m, hstreeasina max 4.00m

constructiile din spatiile verzi - vor avea caracter temporar provizoriu si vor fi dispuse sezonier ca dotari ale subzonei verzi si de relaxare

4.5 REGIMUL DE ALINIERE si RETRAGERI AL CONSTRUCTIILOR

In plansa U-03 si U03' s-a marcat limita de construire fata de strazile propuse in zona si anume de min10,00m fata de axul strazilor propuse' Fata de DJ 108 nefiind cazul deoarece se afla in zona neconstruibila de protective LEA.

- mentinerea unei distante egale cu cel putin jumatate din inaltimea constructiei masurata din orice punct, dar nu mai putin de 3.5m față de o limită laterală;
- clădirile se vor amplasa pe limită de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună;
- peretele realizat pe limită de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- mentinerea unei distante minime de 5.00 m față de limita posterioară;

4.6CIRCULATII/PARCAJE

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Organizarea rețelei de circulații carosabile și pietonale va urmări asigurarea unei circulații normale și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în cazuri de urgență sau extreme.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile la un drum public, direct sau prin servitute, în conformitate cu utilizările propuse, ținând seama de următoarele reguli:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice directă. În acest caz accesul va fi realizat dinspre DJ 108 prin intermediul strazilor propuse din care se realizează accesul la fiecare parcelă.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru a realiza acestor condiții profilul stradal al, în urma reabilitării și modernizării profilul stradal va fi: cu un carosabil de 7m și câte 2 trotuare de 1,50m.

Pentru locuințe și dotări se vor asigura:

- accese pentru persoane și accese carosabile pentru stingerea incendiilor și pentru colectarea deșeurilor menajere;
- strazile cu o lungime mai mare de 25m, vor avea două benzi de circulație (min 7m
- bordurile vor fi tesite în dreptul acceselor auto în incintă pentru un acces cât mai facil.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate în permanență libere.

La amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor ;
- utilizarea unor materiale corelate cu aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică, tipologii / stiluri arhitecturale);

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor **se admite numai în interiorul parcelei**, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul funcțiunii principale, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere menținerea unei suprafețe destinate parcării autovehiculelor, poziționată aferent căilor de acces și dimensionată în raport cu necesitățile investiției propuse. În cadrul subzonei de locuințe și funcțiuni complementare – 1 loc de parcare /100mp utili

Locuințe și dotări – 1 loc de parcare/100mp utili pt locuințe , iar dacă au și dotări câte 1 loc de parcare /50mp utili -dotări.

De menționat că în subzona de locuințe și funcțiuni complementare – garajele (dacă sunt corpuri de sine statatoare) se pot dispune pe aliniament !

4.8 SPATII VERZI

Se vor păstra elementele de vegetație caracteristice zonei sau cu o valoare deosebită.

4.9 ECHIPAREA EDILITARĂ

Se va echipa intreaga zona cu urmatoarele utilitati - apa/canal, electrice, gaze naturale, telecomunicatii c.f. avizelor de principiu ale utilitatilor aferente, cerute prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Harman.

In zona amplasamentului studiate exista retea de distributie a apei potabile, c.f. Avizului de Principiu Favorabil nr. 1983 din 12.09.2023 emis de Compania de Apa BRASOV - prin care alimentarea cu apa potabila se poate realiza prin extinderea retelei de distributie apa pe strazile longitudinale propuse prin prezentul PUZ din PEHD cu DN110mm. Bransamentul de la viitoarele locuinte la retelele existente se va realiza prin grija si cheltuiala beneficiarilor.

Necesarul de apa va fi:

- $Q_{zi\ med.} = 71\text{ mc/zi}$
- $Q_{zi\ max.} = 86\text{ mc/zi}$
- $Q_{zi\ min.} = 60\text{ mc/zi}$

Regimul de functionare al folosintei de apa este permanent.

Alimentarea cu apa calda

Apa calda de consum menajer si tehnologic este asigurata de schimbatoare de caldura cu acumulare (montate in centralele termice - pe baza de combustibil solid, dar si centrale electrice proprii fiecarui obiect), alimentate cu agent termic – apa calda 90/700 C; de asemenea, dat fiind amplasamentul relative departat de reseaua de gaze naturale se accepta si solutii de incalzire neconventionale - pompe de caldura, iar panourile solare dispuse pe anexele gospodaresti sau pe invelitori dispuse spre sud dar nefiind amplasate pe fatade principale.

Distributia apei calde la punctele de consum va fi realizata aparent.

Conductele vor fi protejate termic cu material izolator (mansoane termoizolante) tip VIDOFLEX.

Apa pentru stingerea incendiului – pe reseaua de alimentare cu apa se vor amplasa hidranti de incendiu exteriori, pe fiecare strada propusa a fi cedata domeniului public; exceptie vor face doar drumurile private, sau de incinta.

CANALIZARE

In zona amplasamentului studiat nu exista retea de colectarea a apei uzate menajere, c.f. Avizului de Principiu Favorabil nr. 1983 / 12.09.2023 emis de Compania APA BRASOV. Insa, evacuarea apelor uzate se poate realiza prin extindere a retelei de canalizare existente cu Dn 300 mm cu aproximativ 800 m pozata pe DJ 108

Retelele exterioare de canalizare menajera se vor executa gravitational, in sistem separativ. Se vor extinde retelele de canalizare a apelor uzate menajere de amplasament, pana la caminul de racord cu colectorul orasului Brasov.

Dimensionarea retelelor de canalizare ape uzate menajere, se va face la urmatoarea faza de proiectare, Autorizare de Construire pentru fiecare zona functionala propusa.

Volumele de apa evacuate vor fi

- $Q_{zi \text{ med.}} = 71 \text{ mc/zi}$
- $Q_{zi \text{ max.}} = 86 \text{ mc/zi}$
- $Q_{zi \text{ min.}} = 60 \text{ mc/zi}$

Apele uzate menajere provenite de la constructiile existente, si cele proiectate, se vor colecta intr-o retea din conducte PVC-KG DN 250mm - 300mm amplasate pe caile de circulatie propuse si existente.

Evacuarea apelor pluviale: apele pluviale de pe caile de rulare vor fi preluate de pe strazile propuse in PUZ, prin intermediul strazilor Mercur si Constelatiei, spre colectorul propus pe drumul judetean, de unde prin intermediul unui separator de hidrocarburi petroliere in paraul Durbav.

La nivelul fiecarei parcele, apele pluviale de pe constructii sau anexe vor fi deversate prin sisteme de jgheaburi si burlane la nivelul solului, iar, datorita functiunii de locuire si a dotarii acesteia cu un minimum de locuri de parcare (cate 1 la fiecare 100mp construiti). Bransamentul de la viitoarele locuinte la retelele existente se va realiza prin grija si cheltuiala beneficiarilor.

Hidranti exteriori :

Pentru stingere a incendiilor, pe strazi le propuse a fi cedate domeniului public se vor prevedea hidranti de incendiu din 100 in 100m , creindu-se posibilitatea alimentarii cu apa a autospecialelor de stins incendiul.

Deseurile menajere: sunt colectate in containere ecologice si sunt preluate de firme de specialitate cu care se va incheia contracte intre parti.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face conform cu studiul de solutie avizat cf Avizului de Principiu eliberat de Compania Electrica Distributie Transilvania Sud sa - Alimentarea cu energie electrica a zonei se va realiza cf Studiului de Solutie elaborat de sc BLUELSrl printr-un PT-existent, coboratoare de tensiune de la 20kV la 0,4kV amplasat in zona centrala - ZVE.

Caracteristicile electrice ale obiectivului:

- Putere instalata: $P_i = 450.00 \text{ kw}$;
- Putere maxima absorbita: $P_s = 400.00 \text{ kw}$;
- Tensiunea de utilizare $U_n = 0.40/0.23 \text{ kV}$
- Frecventa retelei de alimentare $F_u = 50 \pm 0,2 \text{ Hz}$;
- Factor de putere $\cos \varphi = 0,92$ (neutral);

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor electrici aferenta zonei studiate se prevede a se rezolva dintr un post trafo propuse in zona prin urmatoarele lucrari:

- racord electric subteran la un tablou electric principal situat la intrarea in incinta proprietatii
- retele electrice subterane din incinta
- se prevad instalatii de iluminat interior, iluminat exterior, instalatii de forta, instalatie de pamantare, instalatie de paratrasnet.

- iluminatul general se va realiza cu corpuri de iluminat cu tuburi fluorescente si cu corpuri incandescente.
- nivelele de iluminare vor varia intre 75 lx si 500 lx in functie de destinatia incaperilor.
- Pentru iluminatul exterior s-au prevazut lampadare ornamentale in zona centrala a subzonei verzi si pe drumurile de acces.
- Instalatiile electrice vor fi astfel proiectate si executate incat sa corespunda normei de functionare a obiectivului solicitat de beneficiar.
- Pentru alimentarea cu energie electrica se propune montarea pe acoperis a maimultor panouri fotovoltaice.
- Energia fotovoltaica reprezinta o solutie viabila pentru locatiile care nu beneficiaza in prezent de racordare la reseaua nationala de electricitate. Aceste sisteme pot deveni rentabile si pentru consumatorii conectati la reseaua nationala prin eliminarea necesitatii folosirii unor acumulatori si livrarii energiei direct in reseaua nationala.

Bransamentul de la viitoarele locuinte si /sau dotari la retelele existente se va realiza prin grija si cheltuiala beneficiarilor.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata exista retea de distributie a gazelor naturale – la care obiectivele se pot bransa.

Instalatii termice

Incalzirea cladirilor, cat si a apei menajere se va realiza in sistem centralizat propriu, prin intermediul centralelor termice ce vor functiona cu combustibil solid, gaze naturale sau centrale electrice!

5.RESTRICȚII DE CONSTRUIRE. COMPATIBILITATE/ INCOMPATIBILITATE FUNCTIONALA

5.1.Restrictii de construire – LEA 400KV cat si LEA 100KV – 37.5m st/dr axului stapilor!

5.2. Restrictii de construire sunt date si de zona protejata ROSCI 0055 – zona intangibila cu vreo afectare de nici un fel !!

5.2.In subzona de locuire si functiuni complementare cat si cea de locuire si dotari , -ca functiuni admise - se propun orice functiuni complementare, cat si compatibile cu functiunea de locuire, conform Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000!

Subzona de locuinte si functiuni complementare ZL

- UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat);
- spații verzi amenajate;
- spații de joacă sau agrement;
- dotări complementare locuirii și servicii profesionale (conform descrierii de la art. 2), dacă sunt amplasate în cadrul unei locuințe și nu depășesc 20% din totalul ariei desfășurate a clădirii;

– UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI -

- dotări complementare locuirii: mic comerț, servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice ; instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, electrocasnice, croitorie, marochinărie, tapițerie, sau alte activități manufacturiere etc., cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele. ;
- servicii sau echipamente de sănătate și asistență socială, cu condiția realizării ariilor de protecție sau restricție la interiorul proprietății și neafectării caracterului preponderent rezidențial al zonei;
- servicii profesionale: cabinet de medicină generală, veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă/agentie turism etc.

– UTILIZĂRI INTERZISE

- **Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise ;**
- **Sunt interzise:** activități productive poluante;depozitare en-gros; depozitare pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice ; depozitare material refolosibile;surse de poluare chimica; obiective care prin natura lor produc poluare de orice fel cum ar fi: parcaje de mai mult de 10 masini, benzinarii, spalatorii auto, ateliere de reparatii auto, mecanice, activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 10 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00; constructii provizorii de orice natura cu exceptia firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism;instalarea în curti a panourilor pentru reclame;dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;depozitare en-gros;depozitari de materiale refolosibile;platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- **Sunt interzise funcțiunile agro-industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;**
- **Nu se admit locuințe colective sau semicolective ,sau tip covor**

In subzone de locuințe și dotări ZLD (conform prevederilor RGU)

- UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni și echipamente publice, asistența socială, servicii medicale;
- servicii la nivel de cartier;
- servicii sociale, colective și personale;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu și continuu (izolat, cuplat și înșiruit);
- centre de studiu și formare profesională ;
- spații comerciale ;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier
- spații verzi amenajate;

- – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (fundamentarea acestora prin PUD).

- amenajări și dotări sportive:
 - amenajări sportive în aer liber, cu menținerea unor retrageri specifice față de zonele de locuințe și realizarea de perdele verzi de protecție cu rol fonoabsorbant, cat si protectie vizuala pentru asigurarea intimitatii vecinatatilor;
 - dotări sportive în spații închise, în măsura în care volumul construcțiilor rezultate nu iese din scara construcțiilor existente în zonă și realizează o izolare fonică eficientă-zgomotul masurat la limita proprietatii sa nu depaseasca 50 de decibeli – in timpul programului de functionare si max 35 decibeli in afara lui;
 - instituții de învățământ preșcolar și primar și dotări aferente;

– UTILIZĂRI INTERZISE

- **Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise ;**
- **Sunt interzise :** activitati productive poluante;depozitare en-gros; depozitare pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice ; depozitare material refolosibile;surse de poluare chimica; obiective care prin natura lor produc poluare de oricefel cum ar fi: parcaje de mai mult de 5 masini, benzinarii, spalatorii auto, ateliere de reparatii auto, mecanice, activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00; constructii provizorii de orice natura cu exceptia firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism;instalarea în curti a panourilor pentru reclame;dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;depozitare en-gros;depozitari de materiale refolosibile;platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- **Sunt interzise funcțiunile agro-industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;**
- **Nu se admit locuinte colective sau semicolective , sau tip covor**
-

SUBZONA VERDE SI EDILITARA ZVE

UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate – plantații înalte, medii și joase;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în are liber;
- edicule, grupuri sanitare și componente ale amenajării peisagere;
- sistem de circulații pietonale (alei și platforme) din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- amenajari pentru sport, joc si odihna – cu caracter strict sezonier;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, loisir- ca curacter provizoriu – sezonier sau diverse perioade reglementate de Primaria Sacele in cazul festivitatilor

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise .

6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Suprafata zonei studiate – 95941 mp – cf extr CF si S masurata – 95843mp, apartine beneficiarilor lucrarii, cat si altor proprietari – personae fizice. In urma propunerilor de dezvoltare prevazute prin PUZ se vor ceda domeniului public zonele aferente modernizarii circulatiilor – strazile longitudinale propuse (est-vest), subzone verde protejata ROSCI 0055, restul terenului ramanand in proprietate privata.

Suprafata terenului care va trece din proprietate privata in domeniul public va fi determinate prin documentatii topografice supuse aprobarii Oficiului Judetean de Cadastru

Tipul de proprietate a terenurilor in situatia propusa este urmatorul:

- teren proprietate privata a persoanelor fizice si juridice – loturi locuinte si dotari, strada/ trotuar proprietate privata;
- teren proprietate privata, propus a fi cedat domeniului public – spatii verzi, strazi si trotuare;

7. REABILITARE ECOLOGICA, A SPATIILOR VERZI

Solutii de reabilitare ecologica si diminuare a poluarii;

Obiectivele ce se realizeaza nu sunt poluante. Se vor realiza plantari de arbori arbusti si gazon decorativ, vegetatie de aliniament de a lungul strazilor propuse pe latura sudica a lor. Deseurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, in containere (deseuri menajere, hartie, sticla, materiale metalice) amplasate pe platforme betonate, vor fi preluate de catre firme specializate si transportate la o rampa ecologica zonala. Deseurile provenite din procesul de construire se vor evacua prin contract cu firme specializate.

Solutii de reabilitare si dezvoltare a zonelor verzi.

Odata cu realizarea investitiei se vor amenaja si zonele adiacente. Inca de la elaborarea proiectului in faza DTAC se va rezolva amenajarea parcelei prin plantarea de flori, arbori, arbustice se preteaza zonei de munte (jnepeni, tisa, brazii, pini, forsithya, mesteceni, gardviiu). Se vor amplasa obiecte de mobilier urban: jardiniere, banci, cosuri de gunoi, etc.

Spatiile verzi vor fi realizate pe cat posibil in mod compact!

Sunt interzise speciile de plante straine, invazive au cele care pot crea disconfort locuirii cum ar fi speciile de plopi. Se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei. De asemenea terasele vor fi amenajate cu jardiniere ;

Lucrari de sistematizare verticala, parcaje

Se va avea in vedere in scrierea convenabila in configuratia topografica.

- Stabilirea unor cote verticale convenabile, corelate cu cotele terenului existent – respectiv fata de marginea carosabila a strazii.
- Asigurarea pantelor de scurgere a apelor de suprafata pentru accese auto si aleile pietonale.
- Nu este cazul unor lucrari de terasamente pentru nivelarea terenului, deoarece terenul este relativ plat.
- Parcajele se vor dispune in fiecare incinta dupa cum urmeaza: cate min un loc de parcare la fiecare 100mp utili ; in cazul subzonei de locuinte si dotari se va dispune cate un loc de parcare la fiecare 100mp utili de locuinta si cate un loc de parcare la fiecare 50mp utili de dotari! De asemenea in zona centrala s-au prevazut locuri de parcare pentru vizitatori!

8. ZONIFICARE FUNCTIONALA, BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL

existent

propus

				FUNCTIONIUNI	SUPRAFATA mp	S %	SUPRAFATA mp	S %	indici urbanistici; regim inaltime,obs.
				TEREN ARABIL	95937mp	100%	0mp	0%	
ZL	59.600,5mp 62.13%	subzona locuinte individuale, cuplate	curti constructii	0.00mp	0.00%	47215.0mp	49.22%	74loturi	
			constructii	0.00mp	0.00%	14164.5mp 30%		POT = 30%, CUT = 0.7 regim de inaltime P+E(M)	
			circulatii de incinta si parcaje spatii verzi			9443.0mp 20%		,hmaxcoama=8.00m, h max streasina = 6,00m regim de inaltime min P+pod ,hmaxcoama=6.00m, h max streasina = 4,00m	
			circulatii si zone verzi propuse a fi cedate domeniului public	0.00mp	0.00%	23607.5mp 50%			
ZLD	6.547,5mp 6.82%	subzona locuinte si dotari	curti constructii	0.00mp	0.00%	4000mp	4.17%	3 loturi 37,38,39 si partial 79	
			constructii			1600mp 40%		POT = 40%, CUT = 1.2 regim de inaltime P+1E+M	
			circulatii de incinta si parcaje spatii verzi			800mp 20%		,hmaxcoama=10.00m, h max streasina = 8,00m	
			circulatii si zone verzi propuse a fi cedate domeniului public	0.00mp	0.00%	1600mp 40%		regim de inaltime min P+pod ,hmincoama=6.00m, h min streasina = 4,00m	
ZVe	2.030,0mp 2.12%	subzona verde edilitara	curti constructii	0.00mp	0.00%	1505.0mp	1.57%	3 loturi - 80,80',82	
			constructii cu caracter provizoriu			150.5mp 10%		constructiile strict edilitare vor avea regimul de inaltime max (S)+P hmax coama 6.00m, hstreeasina max 4.00m	
			circulatii de incinta spatii verzi			301.0mp 20%		constructiile din spatiile verzi - vor avea caracter temporar	
			canal irigatii	0.00mp	0.00%	1053.5mp 70%		provizoriu si vor fi dispuse sezonier ca dotari ale subzonei verzi si de relaxare	
ZVP	28.93% 2.030,0mp 2.12%	subzona verde de protectie LEA 23096mp	parcela propusa a fi cedata catre ANIF	0.00mp	0.00%	430.0mp	0.45%		
				0.00mp	0.00%	95.00mp	0.1%		
			curti constructii	0.00mp	0.00%	20711mp	21.59%	2 loturi - 80,81	
			constructii	0.00mp	0.00%	0mp 0%			
			circulatii de incinta spatii verzi de protectie	0.00mp	0.00%	0mp 0%		interzisa orice fel constructie , drumuri incinta parcaje zona verde - imprejmuire gard viu hmax 1.8m	
			circulatii propuse a fi cedate domeniului public	0.00mp	0.00%	20711.0mp			
27.759,0mp	subzona verde protejata de protectie LEA 4663mp				2385.00mp	2.48%	1 lot - 79'		
		constructii	0.00mp	0.00%	0.00mp				
		circulatii de incinta spatii verzi de protectie	0.00mp	0.00%	0.00mp				
			0.00mp	0.00%	4663.0mp	4.86%	1 LOT-78 - nu se scoate din cirduitul agricol interzisa orice fel constructie sau amenajare zone verzi protejate ROSCI 0055		
TOTAL			95937mp	100%	95937mp	100%			

9. CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatii si echiparea edilitara;
- tipul de proprietate al terenurilor;
- stabilirea corecta a zonificarilor;
- integrarea in cadrul construit existent;

Avand la baza reglementarile din prezentul PUZ se pot emite Certificate de Urbanism pentru aceasta zona si se pot comanda studii de fezabilitate pentru echiparea edilitara!

INTOCMIT: arh.urb. Ababei Denis