

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- \* Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL -  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
TEREN PENTRU CONSTRUIRE  
PENSIUNE D+P+1E+M  
SI ZONA AGREMENT  
Comuna Slatioara, sat Rugetu, punct Chelet  
Jud. Valcea
- \* Beneficiar: SC TIMP SI VREMURI GRUP SRL –  
prin Grosu Daciana Mihaela
- \* Proiectantul general : SC COMPATIBIL SRL –  
Rm. Vâlcea
- \* Subproiectanți : PFA MIHALCIOIU MARIA CRISTINA  
SC VIAPOPD SRL - Rm. Valcea  
SC RIONVIL SRL - Rm. Valcea  
PFA RIDICHE GHEORGHE
- \* Data elaborării : octombrie 2011

## **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

La solicitarea beneficiarului, d-na Grosu Daciana Mihaela reprezentant al S.C. TIMP SI VREMURI GRUP SRL din comuna Slatioara, s-a întocmit prezenta documentație în faza Plan Urbanistic Zonal (PUZ) , necesara realizării unei pensiuni agroturistice si a unei baze de agrement pe un teren cu suprafata totala de 17083,00mp, proprietatea solicitantului.

Conform act proprietate anexat corelat cu PUG comuna Slatioara aprobat , terenul pe care se solicita amplasarea pensiunii si a bazei de agrement se află în extravilanul comunei Slatioara, sat Rugetu, în vecinatatea raului Cerna.

Terenul are categoria de folosinta teren fanete.

Pentru autorizarea investitiei pe acest teren situat în extravilan este necesara, conform Legii 350 / 2001 modificată și completată în 2009 , realizarea unei documentații de urbanism (PUZ) prin care să se reglementeze regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa pentru constructiile propuse, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, organizarea retelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Pentru aceasta s-a impus prin Certificatul de Urbanism nr.5 din 10.02.2011 elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pe baza unui aviz prealabil de oportunitate.

Prin acest aviz prealabil de oportunitate eliberat de Consiliul Judetean Valcea cu nr.2/29.09.2011 s-au stabilit lucrarile care urmeaza sa fie reglementate prin Planul Urbanistic Zonal si conditiile care trebuie respectate în vederea elaborarii documentatiei. Ca urmare s-a recomandat urmatoarele :

- corelarea prezentei documentatii cu un proiect de modernizare drum existent prezent în studiu, initiat de Primaria comunei Slatioara;
- corelarea POT propus prin PUZ cu cel al intravilanului din imediata vecinatate, conform PUG comuna Slatioara, sat Rugetu si Regulament local de urbanism aferent aprobat prin HCL comuna Slatioara nr. 12 din 2011.

## **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:**
  - Plan urbanistic general al comunei Slatioara ( PUG) aprobat în anul 2001, prelungit prin HCL comuna Slatioara nr.12 din 2011 ;
  - Modernizare drum existent DJ676.

## **1.4. SCOPUL LUCRĂRII**

Prezenta documentație de urbanism în faza Plan Urbanistic de Zonă se întocmește în principal pentru introducerea în intravilanul comunei Slatioara sat Rugetu a terenului în suprafața de 17083,00mp în scopul construirii pe acesta a unei pensiuni agroturistice și a unei zone de agrement.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul studiat se afla amplasat în partea de sud a satului Rugetu, în apropierea unei zone cu funcțiune predominant rezidențială.

Fondul construit existent în această zonă este destinat locuințelor independente pe loturi, cu regim mic de înălțime. Loturile au configurații de parcele înșiruite la strada principală, respectiv DJ676. Locuințele existente sunt amplasate în prima treime a loturilor spre stradă, restul constituindu-se în teren arabil.

Conform Plan Urbanistic General aprobat, terenul studiat situat în extravilanul comunei Slatioara nu a făcut obiectul vreunei documentații de urbanism locale sau zonale.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona studiată este amplasată în extravilanul comunei Slatioara, în partea de sud a satului Rugetu, pe malul stâng al râului Cerna, fiind legată de zona rezidențială din apropiere, situată la o distanță de aprox. 300,00m, printr-un drum de țară neamenajat care debusează în incinta unei biserici.

Drumul de țară traversează terenul analizat pe direcția nord - sud și este propus pentru modernizare prin corectarea profilului existent de la lățimea de 4,00m la 5,00m din care carosabil 3,00m și trotuare aferente de câte 1,00m pe fiecare parte. Pentru acest drum Primăria Slatioara a inițiat un proiect de modernizare luat în considerare prin această documentație.

Vecinătăți ale terenului studiat:

- |           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| - la nord | - proprietate persoană fizică; |
| - la vest | - drum de țară neamenajat;     |
| - la sud  | - proprietate persoană fizică; |
| - la est  | - domeniu public - râul Cerna. |

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Zona studiata are o configuratie de teren in panta descendenta de la vest spre est. Terenul este impartit in doua parcele situate la vest si la est de drumul de tarla neamenajat care il traverseaza.

Parcela dinspre vest este situata la cota superioara a pantei si are o configuratie plana pana la jumatatea ei si o usoara panta spre drum; nu este ameninta de inundatii sau alunecari. Parcela dinspre est este puternic denivelata, imediat langa drum prezinta o zona cu alunecari si mai jos de acesta de asemenea teren instabil pana la jumatatea distantei spre raul Cerna.

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul zonei studiate ,fiind situat intr-o zona libera de constructii pe o raza de aprox.100,00m. De asemenea dispune de avantajul expunerii în special spre laturile de sud , est și nord către bazinul raului Cerna. Din punct de vedere natural nu se situeaza in amplasamente cu vecinatati construite ci doar naturale ( paduri).

### **2.4. CIRCULAȚIA**

Zona dispune de mijloace de transport in comun, respectiv autobuze care circula pe drumul principal, respectiv DJ676, cu prospect de 2 benzi. Accesul auto si pietonal la amplasamentul studiat se poate face de pe drumul neamenajat care porneste din DJ676 si care se propune pentru modernizare pana in dreptul amplasamentului studiat prin documentatia de fata.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul proprietatea solicitantului documentatiei de fata este compus din mai multe loturi alipite , insumand suprafata de 17083,00mp, conform contractului de vânzare cumpărare anexat.

Zona studiata in suprafata de 17083,00mp, compusa exclusiv din loturi libere de constructii are categoria de folosinta teren fanete. Vecinatatile acestei zone sunt constituite din loturi libere de constructii si folosinta terenuri fanete.

Fondul construit din vecinatatea amplasamentului studiat se prezinta in stare buna si medie.

La ora actuală pe terenul solicitat pentru construire pensiune agroturistica si baza de agrement nu sunt amplasate construcții si nici utilitati.

### **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

Amplasamentul studiat beneficiază dintre utilitățile necesare doar de

posibilitate de alimentare cu energie electrica de la rețeaua electrica de medii și înalta tensiune existentă în zonă ; celelalte utilități sunt situate în intravilanul satului Rugetu, în lungul drumului DJ676 , la o distanță de aprox.100,00m.

Documentația de față propune la nivel de P.U.Z . lucrări de asigurare individuală, în incintă proprie, a utilitatilor necesare funcționării obiectivului solicitat. Astfel alimentarea cu apă se va asigura de la un put forat propus în incintă, canalizarea apelor uzate menajere se va asigura la o microstație biologică de epurare propusă în incintă. Încalzirea spațiilor propuse se va asigura printr-o centrală termică proprie, pe combustibil lemn. Evacuarea deșeurilor menajere se va asigura la puștele proprii amplasate în incintă.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Amplasamentul studiat prezintă dintre factorii de risc din punct de vedere al protecției mediului natural posibilitatea de alunecări a unor porțiuni din zonă de est a acestuia.

Terenul prezintă o pantă lină în partea de vest de aprox. 4% și mai accentuată în partea de est de aprox. 20% unde sunt prezente alunecări pentru care sunt propuse prin documentația de față lucrări de stabilizare și consolidare a terenului cu ziduri de sprijin.

Construcțiile solicitate vor fi amplasate în partea de vest a terenului, pe platoul superior, iar în partea de est a amplasamentului vor fi amenajate două iazuri de colectare a apelor pluviale și o platformă în apropierea râului Cerna pe care se vor amplasa construcții din lemn cu funcțiunea de spații pentru expozate obiecte și construcții edilitare tradiționale ( moara de apă).

Se vor realiza la faza autorizării construcțiilor solicitate studii geotehnice care vor detalia natura terenului și vor evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru construcții și pentru zidurile de sprijin propuse.

Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului .

Destinația funcțiunii propuse de baza de agrement va prevedea soluții pentru evacuarea deșeurilor menajere și a apelor uzate rezultate ca urmare a funcțiunii solicitate și nu va afecta mediul apă-aer-sol existent.

Prin proiectul de organizare de șantier se vor evidenția platformele destinate depozitării materialelor și utilajelor în timpul construirii lucrărilor solicitate.

Deșeurile și resturile de materiale rezultate de la construirea pensiunii, vor fi depozitate în containere sau europubele și vor fi transportate în vederea eliminării sau reciclării.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

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

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie si in cazul solicitarii de introducere in intravilan a unor terenuri pentru a putea fi valorificate prin construire si functionalizare nu doar pentru schimbarea zonificării funcționale .

Modificările aduse regimului de construire , înălțimii maxime admise , procentului de ocupare a terenului POT, coeficientului de utilizare a terenului CUT și retragerii clădirilor față de aliniament se stabilesc prin documentația prezentă. Tot aici se evidențiază și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

#### **3.1. PREVEDERI ALE P.U.Z. - Pensiune D+P+1E+M Chelet**

Documentatia PUZ - Introducere in intravilan a unui teren pentru construire Pensiune D+P+1E+M Chelet, comuna Slatioara, prevede o zona de cazare turisti si o alta zona de agrement cu acces carosabil de la un drum de tarla neamenajat, propus pentru modernizare.

#### **3.2. PARCELAREA TERENULUI**

Zona recomandata a fi studiata prin prezentul PUZ conform avizului prealabil de oportunitate, are suprafata de 17.083mp mp si este compusa din doua parcele despartite de drumul satesc neamenajat, amplasate prima pe latura de vest si a doua pe latura de est a acestuia.

Terenul are in totalitate folosinta de fanete si este liber de constructii. Configuratia acestuia este de teren in panta , mai lina in zona de vest si mai accentuata in zona de est, aceasta a doua zona prezentad si risc de alunecari.

Datorita configuratiei acestui teren s-a optat pentru amplasarea constructiilor solicitate care vor deservi cazarea turistilor in zona de vest a amplasamentului, iar dotarile de agrement vor fi amplasate in zona de est a acestuia.

Astfel, in partea de vest vor fi amplasate cladirea pensiunii turistice cu 10 camere de cazare si cu regim de inaltime D+P+1E+M, anexa pentru personalul care va deservi pensiunea cu regim de inaltime P, o amenajare pentru camparea

autorulotelor ,un foisor P, teren de tenis, spatiu de joaca pentru copii, alei si platforme carosabile pentru autoturisme.

In partea de est a amplasamentului studiat se propun urmatoarele constructii si amenajari: un iaz pentru colectarea apelor pluviale, o platforma cu constructii traditionale din lemn, respectiv un spatiu de expozitie obiecte traditionale taranesti, un foisor si o moara de apa, alei pietonale dalate.

Se propun indicatori urbanistici POT și CUT adecvați ocupării judicioase a terenului , si in conformitate cu indicatorii prevazuti prin PUG comuna Slatioara in zonele invecinate, respectiv:

POT propus prin PUZ = 35,00 %

CUT propus prin PUZ = 0,30

Regim de inaltime: D+P+1E+M

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Conformarea generală a terenului valorifică valențele cadrului natural prin următoarele mijloace :

- accesul lesnicios la parcelă ;
- deschiderea suficientă a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a constructiilor propuse.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Pentru zona studiata nu se propun modificari ale traseelor carosabile existente ci ale profilelor acestora, in sensul modernizarii drumului satesc aflat in zona, de pe care se poate asigura accesul auto si pietonal la amplasamentul studiat.

Se propune modernizarea acestui drum conform documentatiei intocmite si aprobate de Primaria Slatioara, consultata pentru documentatia de fata.

Pentru aceasta s-a preluat prospectul de 5,00m carosabil al drumului neamenajat existent si s-a largit pe latura de vest cu 1,00m pentru carosabil si 1,00m pentru trotuar, iar in partea de est s-a largit cu 1,00m pentru trotuar. Tot pe latura de vest a drumului s-a prevazut o supralargire a carosabilului cu dimensiunile 4,00m latime si 24,00m lungime pentru parcare temporare ale vizitatorilor, care poate asigura 4 locuri de parcare.

Accesul auto si pietonal in cele doua loturi ale amplasamentului studiat se va face direct din drumul satesc neamenajat, propus pentru modernizare.

Acces auto se va asigura doar in lotul din partea de vest iar accese pietonale in ambele loturi ale amplasamentului.

Astfel pentru lotul din partea de vest se propune o alee carosabila dalata cu pavele sau spartura de granit cu latimea de 5,00m la care se racordeaza doua platforme carosabile pentru parcare autoturisme vizitatori si personal. Platformele vor asigura 27 locuri pentru parcare auto, din care 17 locuri pentru pensiune si 10 locuri pentru zona de camping.

Tot la aceasta alee carosabila mai este racordata si platforma de aprovizionare , interventie in caz de incendiu si evacuarea deseurilor menajere, amplasata adiacent pensiunii, pe latura de nord.

Capacitatea de parcare publica propusa in incinta a fost calculata pentru 120 persoane simultan si 5 personal de serviciu, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism nr.525/1996, cap. 5/9 si 5/10 (1loc de parcare pentru 1 camera cazare si 1loc parcare pentru 10-30 persoane), inclusiv persoanele deservente functiunii de alimentatie publica.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI , INDICI URBANISTICI**

Se propune prin documentatia de fata introducerea in intravilan a unui teren pentru functiunea de pensiune turistica cu regim de inaltime D+P+1E+M si cu zona de agrement ( recreere, sport).

Pe terenul studiat, proprietatea beneficiarului, se solicită realizarea următoarelor dotari si constructii, repartizate pe cele doua parcele astfel:

Parcela din zona de vest:

- pensiune turistica - 10 camere, in regim de inaltime D+P+1E+M,
- anexa pentru personalul deservent in regim de inaltime P,
- zona campare rulote cu foisor P,
- teren de tenis si spatiu de joaca pentru copii,
- alei si platforme carosabile,
- dotari edilitare ( put forat, microstatie bilogica de epurare, platforma gunoi),
- spatii verzi amenajate / plantate.

Parcela din zona de est:

- iaz natural amenajat
- zona cu dotari si exponate traditionale romanesti ( spatiu exponate artizanat, foisor, moara de apa)
- alei pietonale dalate ,
- spatii verzi amenajate / plantate.

Pentru constructiile propuse in incinta - Pensiune, s-a ales amplasarea



care sa permita o bună vizibilitate către zona cu potential natural (padure, raul Cerna) și care sa ofere o bună însoțire a spațiilor construite .

Anexa cuprinzand spatii pentru personalul de deservire a pensiunii va fi amplasata în vecinatatea acesteia, si va cuprinde 3 camere cu grup sanitar.

Ansamblul va beneficia și de spatii verzi si platforma gospodareasca , amplasate spre extremitatea sudica a terenului.

**Sistemul constructiv :**

- fundații din beton izolate sub stâlpi și continue sub ziduri ;
- structură în zidarie portanta de caramida ;
- planșee din beton armat peste parter și etaj ;
- șarpantă și învelitoare din tigla ceramica sau similar , la unghi adecvat materialului ;
- compartimentări interioare realizate din cărămidă , BCA și RIGIPS ;
- tâmplărie din profile PVC cu geam termopan .

Finisajele interioare și exterioare vor fi realizate cu materiale de bună calitate , moderne , durabile și ușor de întreținut .

Pe langa serviciile de cazare destinate turistilor din cadrul pensiunii ansamblul mai dispune si de un spatiu de campare pentru ruloate si corturi, amplasat in partea de sud a parcelei, avand o suprafata de 1420 mp si un foisor ce va deservi zona de campare.

Pentru sport s-a propus in zona de vest un teren de tenis avand o suprafata de 500,00 mp. Acesta va fi orientat cu axa longitudinala pe directia nord- sud, avand o abatere maxima de 15 grade pentru a nu ingradi vizibilitatea jucatorilor din cauza insoirii.

Spatiul de joaca pentru copii va fi organizat pe zone destinate diferitelor grupe de varsta (3-5 ani, 5- 10 ani) si va cuprinde amenajari specifice (groapa de nisip, balansoar, leagan, banci).

Iazul natural din zona de vest a parcelei estice se va realiza prin escavare si stabilizare maluri. Acesta va constitui un element peisager aparte in cadrul ansamblului. Pentru amenajarea acestuia se vor utiliza plante acvatice specifice (stuf, papura, nuferi ) si materiale de constructie naturale (piatra de rau ).

Tot pe parcela estica se mai propune o zona cu dotari si exponate traditionale romanesti ce va cuprinde : spatiu expodate artizanat, foisor, moara de apa. Pentru realizarea acestor dotari se vor utiliza materiale locale : lemn si piatra de rau. Volumetria constructiilor propuse se va dezvolta in relatie cu morfologia zonei studiate, iar arhitectura si estetica se va integra in contextul local si se va adapta topografiei terenului.

Înălțimea maxima a constructiilor va fi cuprinsa intre 4 - 12 m.

Legatura intre diferitele zone functionale se va face prin alei pietonale dalate. Spatiul verde va fi amenajat cu pomi (foioase, rasinoase) si plante perene.

## **BILANȚ TERITORIAL ZONAL**

Denumirea zonei functionale	Suprafata teren(mp) existent	% Existent	Suprafata teren(mp) propus	% Teren propus
Zona faneata	17083,00	100%	-	-
Zona constructii turistice	-	-	583,80 mp	3,41 %
Zona platforme amenajate pt. C-tii	-	-	464,00 mp	2,71 %
Zona spatii verzi amenajate	-	-	9713,50 mp	56,93%
Zona campare	-	-	1420,00 mp	8,31 %
Zona teren sport/ spatii de joaca	-	-	796,00 mp	4,65 %
Zona iaz	-	-	612,00 mp	3,58 %
Zona alei dalate/ trotuare	-	-	1281,00 mp	7,49%
Zona platforma carosabila si parcar	-	-	1965,70 mp	11,50 %
Zona platforma gospodareasca	-	-	22,00 mp	0,12 %
Zona cedata domeniului public	-	-	225,00 mp	1,30 %
Total suprafata teren studiat	17083,00	100%	17083,00 mp	100,00 %

### **3.1. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **ALIMENTARE CU APA ,CANALIZARE,TERMICE**

Amplasamentul este situat in extravilanul comunei Slatioara si nu dispune de alimentare cu apa si canalizare.

Se propun in incinta urmatoarele constructii si amenajari:

- Spatii cazare turisti pensiune cu 10 camere si grup sanitar propriu;
- Spatiu alimentatie publica cu bucatarie si dependinte;
- Anexa spatii cazare personal - 3 camere cu grup sanitar ;
- zone utilitati (put forat, microstatie biologica de epurare si platforma gunoi menajer);
- spatiu camping rulote cu foisor;
- spatiu de joaca pentru copii;
- teren de tenis;
- spatii verzi plantate.

## ALIMENTAREA CU APA

Pentru asigurarea debitului de apa necesar atat pentru consum menajer la grupuri sanitare cat si pentru bucatarie spatiului de alimentatie publica se propune ca sursa un put forat de adancime care va fi amplasat in incinta pe latura de vest a pensiunii. Platforma de gunoi va avea punct de apa .

Apa calda menajera va fi preparata cu ajutorul centralei termice din interiorul pensiunii iarna si cu ajutorul panourilor solare vara .

Distribuția apei in pensiunea turistică se va realiza astfel:

- apa provenita din puț se va distribui gravitational și prin pompare, prin intermediul unui hidrofor aflat lângă puț, într-o rețea de distributie executată din conductă PEHD Dn 32 mm.

## CANALIZAREA

Statia de epurare propusa va fi mecano - biologica montata ingropat amplasata pe latura de nord a pensiunii .

Statia de epurare propusa este alcatuita dintr-un bazin – reactor compact modulat. Bazinul este din polipropilena. Bazinul-reactor este divizat in trei compartimente independente din punct de vedere hidraulic si utilizeaza o preepurare gravitationala (grasimi pe sus si sedimente grele pe jos), zona de aerare cu namolul activ si decantorul secundar si zona de filtrare.

Zona primara - pretratare mecanica - spatiul primar de stocare cu recircularea sistemului inclusa si, optional (contra cost) dispozitiv pentru deshidratarea namolului in exces.

Zona de activare - tratare biologica cu sistemul de aerisire prin bule de aer foarte dense, o pompa de evacuare a apei cu ajutorul aerului comprimat (inclusa) pentru a pompa afara apa epurata si inca o astfel de pompa pentru a repompa namolul in zona primara. Intreaga statie este ingropata in pamant si bine astupata, singurele parti accesibile sunt prelungitorul drept, orificiul de admisie catre zona primara si punctul de esantionare.

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi evacuate printr-o rețea de canalizare executată din conducte PVC – SN8 Dn 300 mm, in stația de epurare tip EC6 – produsa de compania Ekoprogres – Slovacia . Din stația de epurare apele vor fi evacuate printr-o conductă PVC – SN8 Dn 300 mm, in raul Cerna. Apele evacuate din stația de epurare in raul Cerna trebuie să îndeplinească condițiile impuse prin NTPA 001/2005, furnizorul fiind obligat să garanteze acest lucru.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor și de pe suprafețele betonate, trotuare, considerate ape convențional curate vor fi colectate prin rețeaua de canalizare pluvială prevăzută in incintă și se vor dirija spre un bazin de retenție montat lângă microstația biologică de epurare. Acesta va avea rol de stocare a

apelor convențional curate ce pot fi folosite la udatul spațiilor verzi propuse în incintă.

Distanța între putul forat și microstăția biologică va fi de 48,00m.

La fazele ulterioare de proiectare se vor prelua toate condițiile din avizele obținute la faza PUZ și se vor concretiza în proiectele tehnice.

## TERMICE

Alimentarea cu energie termică în incintă se va asigura de la centrala termică electrică propusă a se amplasa în clădirea pensiunii pentru spațiile locuibile din pensiune și anexa pentru personal și de la o altă centrală termică electrică prevăzută pentru spațiu expozate artisanale prevăzută în zona de est a amplasamentului. Se va realiza o instalație de încălzire dimensionată pentru asigurarea temperaturii interioare conform normelor în vigoare (SR 1907/2-97).

Pentru asigurarea confortului optim se va avea în vedere:

- asigurarea distribuției agentului termic de la centrală până la corpurile de încălzire prin intermediul unui distribuitor colectiv;
- echiparea și amenajarea spațiului destinat centralei cu respectarea normelor în vigoare.

## ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Conform PUZ complexul turistic propus denumit Pensiune turistică va cuprinde următoarele clădiri care necesită alimentare cu energie electrică: clădire de cazare publică, anexa cazare pentru personal deservent, foisor, spațiu expozate obiecte tradiționale, moara de apă.

În prezent în zona studiată există în zona rețea de alimentare cu energie electrică de medie și înaltă tensiune 400KV și de 20KV din care nu se pot racorda noi consumatori. Pentru noul consumator ce va apărea în zona este necesară o  $P_i=53,0\text{KW}$  și o  $P_c=42,0\text{KW}$ .

Pentru aceasta se propune un post transformator aerian de 100KVA amplasat în incinta obiectivului. Postul transformator se va alimenta îngropat în cablu de 20KV din linia electrică de 20KV aeriană. Din postul de transformare se va alimenta un tablou general de unde se vor alimenta noii consumatori (iluminatul exterior, interior, etc.). Iluminatul incintei se va executa pe stalpi echipați cu lampi cu vapori de mercur. Întreaga instalație se va executa îngropat în cablu.

Este respectată distanța minimă de amplasare a construcțiilor față de postul transformator propus în incintă, respectiv 20 m față de PTA.

### **3.2. PROTECȚIA MEDIULUI**

Zona studiată este ferită de surse de poluare , funcțiunea propusa nu va afecta factorii de mediu natural.

Din raportul de mediu întocmit pentru documentatia de fata de catre specialisti in domeniu au rezultat urmatoarele.

#### **Impactul asupra factorului de mediu AER**

Impactul asupra calitatii aerului este reprezentat de emisiile din etapa de construire a pensiunii turistice, emisiile datorate traficului rutier suplimentar datorat realizării proiectului și emisiile provenite de la instalația de încălzire ale pensiunii.

##### **Faza de construcție a pensiunii**

În această fază, sursele principale de poluare sunt reprezentate de activitățile specifice organizării de șantier.

Prin aplicarea pe toată durata execuției obiectivelor din program a unor măsuri obligatorii de protejare a factorilor de mediu, cumulat cu specificul de dispersie a emisiilor în teritoriu, va rezulta un nivel de poluare/impurificare mai redus care va conduce la efecte minore, încadrate în tipul “efecte nedecelabile cazuistic”.

Printre măsurile de protejare a factorului de mediu aer menționăm:

- măsuri de reducere a nivelului încărcării atmosferice cu pulberi în suspensie sedimentabile;
- materialele de construcții pulverulente se vor manipula în așa fel încât să se reducă la minim nivelul particulelor ce pot fi antrenate de curenții atmosferici;
- măsuri pentru evitarea disipării de pământ și materiale de construcții pe carosabilul drumurilor de acces;
- se interzice depozitarea de pământ excavat sau materiale de construcții în afara amplasamentului obiectivelor și în locuri neautorizate;
- pământul excavat va putea fi folosit pentru reamenajarea și/sau restaurarea terenului;

##### **Faza de exploatare a obiectivelor propuse prin PUZ**

Sursele principale de impurificare/poluare a aerului în faza de exploatare a obiectivului, sunt:

- sistemul de încălzire – centrala termică care va funcționa cu combustibil solid - lemn;
- mijloace auto – surse mobile;

#### **Impactul asupra factorului de mediu SOL, SUBSOL**

Degradarea solului este privită ca o reducere, sau pierdere măsurabilă a funcțiilor solului, sau a folosințelor lui și include toate fenomenele și procesele care afectează negativ capacitatea bioproductivă.

Sursele potențiale de poluare a solului și subsolului pot fi:

- pierderi accidentale de produse petroliere de la autovehicule;
- depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor;
- pierderi accidentale de ape uzate sau alte substanțe;

Principalul impact asupra solului în perioada de implementare a proiectului este consecința ocupării temporare de terenuri.

Reconstrucția ecologică a zonei este recomandată după finalizarea lucrărilor.

În perioada de funcționare a pensiunii turistice, activitățile care se vor desfășura nu vor reprezenta surse de poluare a solului sau a subsolului.

Spațiile verzi vor fi plantate cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren.

Folosința propusă a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile și pietonale, accese către rețeaua de canalizare pluvială propusă;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă;

### **Gestionarea deșeurilor**

Deșeurile menajere și resturile de materiale rezultate de la construirea pensiunii, vor fi depozitate în containere sau europubele și vor fi transportate în vederea eliminării sau reciclării.

### **Concluzii referitoare la potențialele efecte asupra mediului**

Evaluarea efectelor potențiale semnificative asupra mediului generate de PUZ – pensiune turistică „Chelet”, a fost efectuată în conformitate cu metodologia prezentată în capitolul anterior.

În concluzie, implementarea obiectivelor propuse prin plan nu va manifesta pe termen lung un impact negativ asupra factorilor de mediu.

Din evaluarea implementării obiectivelor planului, rezultă că obiectivele de mediu pot fi atinse, deoarece:

- aplicarea măsurilor nu va duce la încălcarea standardelor de mediu;
- nu va fi afectată biodiversitatea;
- nu va fi afectată calitatea solului, a subsolului, a apelor subterane sau a celor de suprafață;
- nu va fi afectată starea de sănătate a populației.

**Măsurile propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea oricărui efect advers asupra mediului prin implementarea planului**

### **Măsurile de diminuare a impactului - Factorul de mediu APA**

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi evacuate printr-o rețea de canalizare într-o stație de epurare tip EC6, compartimentată în 2 secțiuni: zona primară - 0,320 mc (pretratare mecanică) și zona de activare - 1,786 mc (tratare biologică).

Lungime = 1430 mm, lățime = 1600 mm, înălțime = 2220 mm.

Materialul din care este confecționată stația este polietilena de înaltă densitate (PE).

Microstația biologică asigură epurarea mecanică și biologică cu namol activ. Deoarece indicatorii de calitate ai apelor evacuate se vor încadra în parametrii impuși de Normativul NTPA 001/2005, se poate prognoza un impact nesemnificativ al obiectivului studiat asupra apelor de suprafață.

### **Măsurile de diminuare a impactului - Factorul de mediu AER**

Se vor respecta următoarele măsuri generale:

- se vor lua măsuri de reducere a nivelului de praf pe durata construcțiilor;
- materialele de construcție pulverulente se vor manipula în așa manieră încât să reducă la minim nivelul de particule ce pot fi antrenate de curenții atmosferici;
- se vor amenaja suprafețele destinate spațiilor verzi, conform bilanțului prevăzut în PUZ;
- se vor respecta standardele de calitate a aerului ambiental, în orice condiții atmosferice;
- să se folosească numai utilaje și mijloace de transport dotate cu motoare Diesel care nu generează emisii de Pb și care produc foarte puțin monoxid de carbon;

### **Gestiunea deșeurilor**

Se vor respecta următoarele măsuri generale :

- depozitarea materialelor de construcție să se facă pe spații special amenajate și echipate corespunzător;
- evitarea impurificării solului cu produse petroliere, iar în situațiile de neconformare se va proceda la curățarea suprafețelor de teren afectate;
- se va asigura încheierea unui contract ferm pentru eliminarea deșeurilor, cu o firmă de salubritate autorizată;
- se va implementa colectarea selectivă a deșeurilor la sursă, se vor realiza puncte special amenajate în vederea colectării și depozitării temporare a deșeurilor;
- se interzice depozitarea deșeurilor pe amplasamente neautorizate;

### **Măsurile de diminuare a impactului asupra peisajului**

Se vor respecta următoarele măsuri generale:

- se interzice realizarea de construcții care, prin amplasament, funcțiune și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului;

- organizarea circulației carosabile și pietonale a zonei;
- se vor menține suprafețele de teren cu destinație zonă verde, conform bilanțului teritorial propus, acesta urmând a fi întreținut corespunzător;

#### **Măsuri PSI și de evitare a riscurilor unor accidente**

- asigurarea mijloacelor de stingere a incendiilor, conform legislației în vigoare;
- montarea conductelor, a cablurilor electrice și telefonice, conform normelor în vigoare;

## **4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Datorită poziției amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit se impun măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare. Astfel propunerile vor avea în vedere:

- Punerea în valoare a cadrului natural prin identificarea perspectivelor favorabile, și propunerea unor amenajări specifice funcțiunii solicitate;
- Rezolvarea unitară a propunerilor și relaționarea cu zonele învecinate;
- Realizarea unor zone funcționale publice și private coerente;
- Tratarea atentă a spațiilor verzi plantate și a elementelor de mobilier urban pentru a crea o zonă bine individualizată;
- Folosirea materialelor cu texturi și culori care să se integreze în specificul zonei;

Propunerea din prezentul studiu fază PUZ completează firesc propunerile făcute până în prezent prin PUG comuna Slatioara. S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T. ) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- asigurarea parcării și circulației carosabile în interiorul parcelei.
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Intocmit,  
Urbanist Mihalcioiu Maria Cristina

Sef proiect  
Arh. Marcela Ioan



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. Introducere in intravilan a suprafetei de teren de 17083,00mp cu functiunea: Pensiune D+P+1E+M, comuna sLatioara, sat Rugetu, punct „Chelet”.

### CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. ROLUL RLU

Prezenta documentație se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal”, GM-010-2000 aprobat prin Ordin Nr. 176/N/16 august 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restrictii ) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau urmatoarele :

#### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII RLU

- **H.G.R. nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările si modificările ulterioare (**HGR nr. 855/2001** - MO nr. 856/2002, Partea I) ;
- **ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000**, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism” ;
- **ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000**, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul - cadru al planului urbanistic zonal” ;
- **Legea nr.350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu completările și modificările ulterioare, inclusiv **OUG nr. 7/2011**
- Legea nr. 50/1991cu modificarile si completările ulterioare;
- **Codul civil**, Republicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 505 din 15/07/2011 intrare in vigoare: 01/10/2011;
- **Legea nr. 33/1996** exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată în MO, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Reglementările cuprinse in PUG - comuna Slatioara, aprobat.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate , necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul nu reprezintă o fază de investiție ci o fază premergătoare realizării investițiilor . Unele prevederi ale PUZ –ului , strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei nu figurează în planurile imediate de investiții . Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat , în funcție de fondurile puse la dispoziție dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile , reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată .

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea rețelei stradale ;
- modificarea zonificării funcționale a terenului ;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane ;
- indici și indicatori urbanistici ( regim de aliniere , regim de înălțime , POT , CUT , etc) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului ;

## **CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în extravilan este permisă în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspectul arhitectural, funcțiune, amplasare materiale utilizate depreciază valoarea peisajului este interzisă.

După executarea și punerea în funcțiune a obiectivului solicitat se vor monitoriza următoarele aspecte :

- evitarea poluarii in zona amplasamentului si in zonele adiacente pe timpul lucrarilor de constructie si in perioada de exploatare a viitoareii constructii;
- gestionarea corespunzatoare a materialelor de constructie, regimul optim de functionare a utilajelor de constructie, modul de utilizare a stratului de pamant fertil de la suprafata solului ce va fi decopertat;
- implementarea sistemului de colectare selectiva diferitelor tipuri de deseuri si de gestiune a acestora in vederea respectarii normelor existente;
- plasarea si intretinerea panourilor informative si de avertizare privind obiectivele de conservare ale sitului;

Monitorizarea efectelor implementarii planului se va face conform prevederilor art. 27, din HG1076/2004.

## **2.2. REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Siguranta constructiilor propuse a se realiza in zona studita va fi realizata prin documentatii tehnice elaborate de catre specialisti atat pentru cladirile civile cat si pentru cele de infrastructura ( consolidari teren, amenajare drum acces).

Aceste documentatii vor fi avizate si aprobate de catre organismele teritoriale abilitate si vor fi receptionate pentru punere in functiune numai dupa finalizarea lor, conform legii.

Amplasarea in teren si conformarea constructiilor propuse se va face de asemenea conform legislatiei in vigoare care stabileste gabaritele si dispunerea incaperilor de locuit si a lucrarilor de infrastructura.

Beneficiarul este obligat sa respecte intocmai toate conditiile impuse prin documentatiile tehnice elaborate in vederea realizarii constructiilor solicitate si sa indeplineasca cerintele impuse pentru asigurarea confortului si sigurantei publicului cazat in pensiune.

In exploatarea obiectivelor propuse se va asigura evacuarea apelor menajere prin reseaua de canalizare a apelor uzate. Este interzisa raspandirea direct pe sol sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere.

Instalatiile mici de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare se amplaseaza la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata unitate de locuit, conditie indeplinita rpin documentatia dee fata.

Depozitarea si evacuarea deseurilor se va face astfel incat sa nu creeze disconfort publicului cazat in pensiune ( in spatii special amenajate si evacuate periodic) .

## **2.3. REGULUI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **A. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei 3 din RLU.

La elaborarea DTAC construire Pensiune D+P+1E+M se vor avea in vedere indeplinirea urmatoarelor cerinte:

- asigurarea însoririi minim 1h 30'/zi la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit cu destinatia camere de cazare public ;
- pentru categoria de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor;
- asigurarea iluminatului natural a tuturor incaperilor de locuit;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile locuibile (confort psihologic).

### **B. DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELEI**

Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa cu conditia respectarii distantelor minime laterale si posterioare obligatorii conform Codului Civil. (2,00m pentru fatadele cu ferestre, 0,60m pentru fatadele fara ferestre) si a asigurarii distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilita pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

### **C. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE ACEIASI PARCELA . DISTANTE MINIME OBLIGATORII**

Distanta intre cladiri trebuie sa permita:

- intretinerea acestora,
- accesul echipelor de interventie
- asigurarea conditiilor de insorire
- salubritatea
- Securitatea in caz de seism

Distantele minime prevazute sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte ( $H/2$ ) dar nu mai putin de 3m.

## **2.4. REGULUI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei cu permiterea accesului mijloacelor de interventie.

- Se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Retragerea constructiei fata de reseaua de drumuri se face cu respectarea normativelor in vigoare ( Ordonanta 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata in 2010) .

Prin documentatie sunt asigurate retragerile minime impuse de lege fata de drumul de acces existent ( drumul satesc). De asemenea gabaritele aleilor carosabile din zona si a portilor de acces in incinta sunt dimensionate si amplasate astfel incat sa asigure un trafic auto fluent, cu vizibilitate si accesibilitate maxime.

## **2.5. REGULUI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Autorizarea lucrarilor de constructie se face numai cu conditia executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa , a realizarii microstatiei de epurare individuale pentru epurarea apelor menajere uzate, si a asigurarii posibilitatii de alimentare cu energie electrica de la reseaua existenta in zona, conditii posibil a fi indeplinite prin documentatia de fata.

## **2.6. REGULUI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIONAREA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

Se mentin actualele parcele cu functiunile prevazute a se realiza.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi dimensionate si amplasate numai dupa aprobarea unui alt PUZ intocmit pentru amplasarea cladirilor in bune conditii, cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil si a celorlalte acte normative necesare.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza aspectul general al zonei. Materialele folosite la finisajele exterioare vor fi pe cat posibil naturale, cu impact minim asupra vizual asupra mediului inconjurator, si cu certificate de calitate si garantie aferente.

## **2.7. REGULUI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE , SPATII VERZI SI IMPREJMURI.**

### **A. PARCAJELE**

Parcajele aferente dotarilor propuse sunt propuse in incinta astfel incat sa asigure respectarea normativelor in vigoare.

### **B. SPATIILE VERZI**

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va realiza cu obligativitatea mentinerii si crearii de spatii verzi plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Spatiile verzi vor fi amenajate cu vegetatie perena pentru exterior , vor fi delimitate prin borduri de beton si vor fi intretinute corespunzator.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- Amenajarea de spatii verzi plantate pe cca. 40% din suprafata de teren amenajat;
- Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100mp in zona de dotari si amenajari turistice.

### **C. IMPREJMUIRILE**

Gardurile dintre proprietati vor fi realizate pe inaltime de 1,80-2,00 m din materiale naturale sau vegetatie. Imprejmuirea la stada se va realiza cu inaltimea maxima de 1,80m din materiale naturale ( piatra, lemn) pentru soclu si elevatie (maxim 50% din inaltime) din fier forja sau lemn .

Sunt interzise imprejmuirile opace la strada din beton, lamele sau panouri metalice.

## **CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

Terenul pe care se propune realizarea imobilului se află în extravilanul comunei Slatioara, satul Rugetu , are o suprafață de 17083,00 mp și se află în proprietatea S.C. TIMP SI VREMURI GRUP SRL, conform contractului de vânzare cumpărare anexat. Terenul este compus din doua parcele care vor fi amenajate astfel: parcel de vest va cuprinde dotarile de cazare turisti; parcela de est va cuprinde dotarile de agrement.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate va fi – zona de dotari turistice si agrement.

Construcții și amenajări permise în amenajabilul parcelei ( terenul rămas după ocuparea cu construcțiile propuse ):

- accese , alei carosabile , parcaje;
- Spații sport
- spații verzi , amenajări de incintă;
- rețele tehnice edilitare și construcții aferente lor : racorduri și branșamente ;
- zonă gospodărie comunală – platformă gunoi .
- împrejurimile parcelei .

Sistemele constructive alese vor ține cont de toate regulile și normativele în vigoare pentru siguranța construcțiilor și apărarea interesului public. Volumetria construcțiilor propuse se va dezvolta în relație cu morfologia zonei studiate, iar arhitectura și estetica se va integra în contextul local și se va adapta topografiei terenului.

Accese auto și pietonale.

Accesele auto și pietonale la incintă se vor asigura direct din drumul satesc existent , vor fi dimensionate corespunzător iar portile de acces vor fi prevăzute cu sisteme electronice de siguranță.

Utilități urbane

Instalațiile și echipamentele propuse în amenajabilul parcelei, respectiv alimentare cu apă potabilă, canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică au fost descrise în capitolul 3.1. din memoriul de prezentare și se preiau ca atare.

Împrejurimile parcelelor, spații verzi

Spre domeniul public – împrejurimile vor fi din materiale tradiționale locale (material lemnos și piatră)

Spre limitele laterale și posterioare, împrejurimile pot fi opace cu o înălțime maximă de 2,00 m.

Indicatori urbanistici

Se propun indicatori urbanistici POT și CUT adecvați ocupării judicioase a terenului , precum și toate dotările aferente unui obiect modern ( parcaje , spații verzi , alei pietonale , amenajări de incintă , loc de joacă pentru copii).

POT realizat prin propunerea urbanistică = 35 %

CUT propus = 0,30

Regim maxim de înălțime : D+ P+1E + M

Număr locuri de parcare asigurate în incintă = 27

Număr de locuri de parcare asigurate în afara incintei = 4

Organizarea de santier pentru lucrarile propuse se va asigura in incinta. beneficiarului conform unei documentatii specifice autorizate.

Evacuarea molozului si a deseurilor rezultate in urma executarii constructiei se va asigura prin contract cu o firma specializata si se vor depozita in locuri special amenajate.

Intocmit,

Urbanist Maria Cristina Mihalcioiu

Sef proiect ,

Arh. Marcela IOAN