

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **7/2017**

Denumirea proiectului: **PUZ – Modificare PUZ aprobat cu HCL 638/2013,
extindere functiuni
Ocolitoare Brasov**

Faza: **P.U.Z.**

Beneficiar: **BACIU LIVIU GHEORGHE
Sacele, str. Pictor Nicolae Nicoleanu nr. 6**

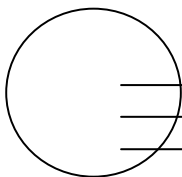
Proiectant : **SC GLOBAL PROIECT SRL**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, aprilie 2017



BORDEROU

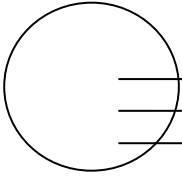
A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Certificat de urbanism nr. 453/7.03.2017
- Extras CF 10256, CF 103404

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| - Plan de încadrare în PUG | U-00 |
| - Plan de încadrare în zona | U-01 |
| - Plan de încadrare în PUZ | U-02 |
| - Plan de situație – situație existentă | U-03 |
| - Reglementări urbanistice | U-04 |
| - Propunere mobilare | U-05 |
| - Proprietate asupra terenurilor | U-06 |
| - Rețele edilitare | U-07 |

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – Modificare PUZ aprobat cu HCL 638/2013, extindere functiuni

SC GLOBAL PROIECT SRL

proiect nr. 13/2017

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

<u>Denumirea lucrarii</u>	PUZ – Modificare PUZ aprobat cu HCL 638/2013, extindere functiuni
<u>Beneficiar:</u>	BACIU LIVIU GHEORGHE Sacele, str. Pictor Nicolae Nicolescu nr. 6
<u>Faza de proiectare:</u>	Aviz de initiere
<u>anterior aprobata</u> :	Certificat de urbanism
<u>Proiectant general</u> :	SC GLOBAL PROIECT SRL proiect nr. 13/2017

1.2. **OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

- stabilirea de reglementari specifice zonei de mica industrie
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Conform PUG BRASOV aprobat cu HCL 144/2011, zona studiata face parte din intravilanul localitatii Brasov.

1.3. **SURSE DOCUMENTARE**

LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTATIILOR APROBATE ANTERIOR PUZ PUG BRASOV - HCL 144/2011

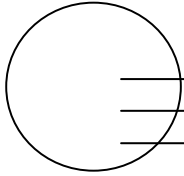
LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Baza topografica si identificare cadastrala scara 1/1000

Studiu geotehnic

PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA ZONEI

Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

✚ DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Zona studiata pe care se propune construirea noilor investitii este situata pe partea stanga a ocolitoarei, fiind invecinata: la E, – soseaua ocolitoare, la S, V – drumuri propuse prin PUZ, la N – limita zonei ZV2.

Zona studiata este libera de constructii, ea fiind cuprinsa in PUZ: Str. Zizinului, calea ferata, limita intravilan, aprobat cu HCL 638/2013.

Zona studiata se afla in proprietate privata si are o suprafata de 50 ha.

In urma intocmirii acestui PUZ se doreste extinderea functiunilor admise, prin introducerea activitatilor legate de agrement si sport.

2.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

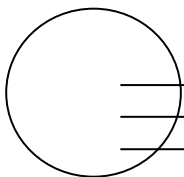
Zona studiata conform certificatului de urbanism are suprafata de cca. 50 ha si este amplasata in partea de est a municipiului Brasov, pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii (ocolitoare). Asa cum se poate observa si din planşa de incadrare in teritoriu, directiile de dezvoltare ale zonei sunt conditionate in primul rand de caile de comunicatii existente sau aflate in dezvoltare.

Dezvoltarea acestei zone se propune a se realiza in corelare cu vecinatatile existente (zona cimitirelor si dotarilor de cult ZG1, zona prestari servicii ZPS, zona verde de protectie a culoarelor tehnice).

✚ POTENTIAL DE DEZVOLTARE / DISFUNCTII (RISCURI, OPORTUNITATI)

ANALIZA SWOT

PUNCTE TARI SI OPORTUNITATI	PUNCTE SLABE / RISCURI
<ul style="list-style-type: none">- amplasamentul se afla in vecinatatea unor zone partial dezvoltate, principala directie de dezvoltare fiind cea a prestarilor de servicii si micii industrii- legatura facila cu orasul- ponderea foarte mare a terenurilor libere de constructii- zona are acces direct la o principala artera de de circulatie a orasului respectiv Ocolitoarea Brasovului	<ul style="list-style-type: none">- Proprietatea asupra terenurilor este preponderent privata, lucru ce ingreuneaza impunerea unor anumite reglementari si restrictii privind dezvoltarea si crearea de spatii si functiuni cu caracter public.-Parcele au forma neregulata-Lipsa unei infrastructuri de strazi urbane, strazile existente fiind in majoritate de exploatare sau neamenajate.-Zona studita nu are in prezent un sistem de canalizare centralizat pentru apele uzate sau pluviale.-Lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apa potabila



2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata conform certificatului de urbanism are suprafata de cca. 50 ha si este amplasata in partea de est a municipiului Brasov, pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii (ocolitoare). Asa cum se poate observa si din plansa de incadrare in teritoriu, directiile de dezvoltare ale zonei sunt conditionate in primul rand de caile de comunicatii existente sau aflate in dezvoltare.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

✚ CONDIȚII NATURALE

1. DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE

Zona amplasamentului in studiu se afla situata pe treapta mediana a depresiunii Brasov. Formele de relief pe aceasta treapta a depresiunii sunt reprezentate prin sesuri piemontane de acumulare fluvio-lacustru. Geologia formatiunilor sunt quaternare, alcatuite din strate detritice, iar in masa lor se gasesc la diferite nivele lentile de strate coezive.

Pe teren s-au executat doua sondaje geotehnice, in care s-au identificat urmatoarele:

- S1: - 0,00 – 1,00 m, umplutura din pietri, sol;
- 1,00 – 1,50 m, nisip mediu cu pietris marunt;
- 1,50 – 3,00 m, nisip fin indesar;*
- 3,00 – 3,70 m, nisip variat cu pietris variat
- S2:- 0,00 – 0,70 m, sol vegetal;
- 0,70 – 2,90 m, nisip fin indesar;
- 2,90-3,50 m, nisip variat cu pietris variat.

2. DATE HIDROGEOLOGICE

In sondaje nu s-a identificat apa subterana.

3. ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054- 77 este de -1,00 m.

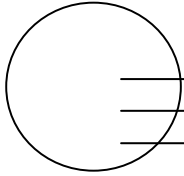
4. INTENSITATEA SEISMICĂ

Construcția este amplasata in zona seismica cu $a_g = 0,2 g$ si $T_c = 0,7$ sec.

✚ CONDIȚII DE FUNDARE

Ținând cont de condițiile naturale se trag concluziile:

- 1.Cota de fundare se va lua de la cota de -1,10 m C.T.N. in jos;
- 2.Fundarea se va face pe stratele de: nisip fin indesar. In zona vecina sunt: rampa de gunoi a orasului si cimitir de aceea exista zone de umplutura, se va evita fundarea pe umplutura;
3. Presiunea conventionala de calcul, conform NP112-04 Anexa A, pentru $B = 1,00$ m si $D_f = 2,00$ m este:
 - $p_{conv} = 280$ kPa;
4. Se pot executa fundatii cu subsol fara hidroizolatii speciale.



2.5. CIRCULATIA

In ceea ce priveste trama stradala existenta, in zona se poate spune ca aceasta este putin dezvoltata. In prezent circulatia se desfasoara exterior zonei studiate, la E, pe principala artera de circulatie – Ocolitoarea Brasovului. Din aceasta se realizeaza acces la parcele, pe lotul avand cad. 5701. Se va mentine situatia existenta, in ceea ce priveste circulatia auto si pietonala din zona.

In prezent nu este asigurat transportul in comun.

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- Trama stradala de incinta este putin dezvoltata

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata este libera de constructii.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA GOSPODĂRIREA APELOR ALIMENTARE CU APĂ

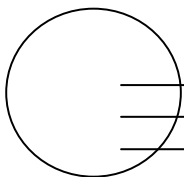
Alimentarea cu apa potabila a viitoarelor constructii se poate realiza din conducta de apa OL 150 mm existenta pe str. Drumul Cernatului. Obiectivele propuse vor fi alimentate cu apa potabila printr-o retea noua de distributie din conducta PEHD De 160 mm – Pn 10, care se va racorda la retea la OL Dn 150 mm existenta pe str. Drumul Cernatului. Cladirile se vor racorda la retelele de apa prin bransamente separate pentru fiecare obiectiv. Bransamentele vor fi prevazute cu camine pentru apometre, echipate cu aparate de contorizare. Pe retelele de apa proiectate se vor amplasa camine de vane echipate corespunzator, hidranti supraterani, pentru stingerea incendiului din exterior, la distante de maxim 120 m, conf. Normativ P 118/2-2013.

CANALIZARE

Retelele exterioare de canalizare menajera se vor executa gravitational pe toate strazile propuse a se realiza, se vor racorda la un nou colector din conducta PVC KG De 315 mm, care va subtraversa Ocolitoarea mun. Brasov si va deversa apele uzate in colectorul „I”.

CANALIZARE PLUVIALA

Se va face in regim divizor prin colectarea acestora de catre retele npu proiectate de pluvial, epurarea lor prin separatoare de nisip si de petroliere dimensionate corespunzator si dirijarea lor catre paraul Timis. Colectorul de canalizare pluviala propus se va realiza cu conducta Dn = 600 mm, PVC riflat, SN 4 pana la gura de varsare in rigola existenta care subtraverseaza Ocolitoarea mun. Brasov. Gura de varsare in rigola existenta , amonte subtraversare ocolitoare, se va executa fin beton simplu cu un strat de beton de egalizare. Aval de subtraversare, pana la varsarea in paraul Timis, canalul de descarcare este neamenajat, cu sectiune neregulata. Pentru asigurarea scurgerii in bune conditii a debitului se va reprofila canalul cu pastrarea talvegului, realizarea unei latimi la baza de 1,0 m si amenajarrea taluzelor la panta 1:1. Reprofilarea canalului se va face pe o lungime de 58 m, sectiunea canalului permitand tranzitarea unui debit de 0,570 mc/s.



Dimensionarea reţelelor de canalizare ape pluviale, a separatoarelor de nisip si hidrocarburi petroliere, se va face pe fiecare zona in parte, la faza de proiectare autorizatie de construire.

INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE ȘI DE GAZE NATURALE.

In zona nu exista retea de gaze naturale.

INSTALATIILE ELECTRICE

In zona exista retele electrice care se vor extinde si la care obiectivele propuse se vor racorda.

TELECOMUNICAȚII.

In zona studiata nu exista cabluri subterane de telefonie.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata este libera de constructii.

Pe amplasamentul studiat se propune o o constructie cu destinatia de terenuri de sport acoperite, spatii destinate activitatilor sportive.

Zona nu este afectata de nici de riscuri naturale nici de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG BRASOV aprobat cu HCL 144/2011, zona studiata face parte din intravilanul localitatii Brasov.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat terenul este aproximativ plat si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va mentine situatia existenta, in ceea ce priveste circulatia auto si pietonala din zona.

3.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

🚧 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI URBANISTICE

Se prevede extinderea functiunilor admise in zona studiata (zona industrială)..

🚧 ZID, zona unitati industriale

Zona unitati industriale propuse cuprinde:

- Zona unitatilor de productie mici si mijlocii si de prestari servicii

Se admit:

- activităţi industriale productive şi de servicii, IMM desfăşurate în construcţii industriale mari şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafeţe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare;
- activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren.
- parcaje la sol şi multietajate;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- statii de betoane
- staţii de benzină;
- comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor
- **activitati legate de sport si agrement: sali de sport, terenuri de sport acoperite**

h max= 20m

POT max = 80%

CUT max = 2,40

CUT max volumetric = 7,50

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	ha	%	ha	%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE	-	-	39,13	78,26
ZONA TEREN LIBER (arabil)	49,67	99,34	-	-
ZONA CIRCULATII	0,33	0,66	10,87	21,76
TOTAL	50,00	100,00	50,00	100,00

-Z ID: h max. 20 m

POT maxim = 80%

CUT maxim = 7,50

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Conform memoriului de specialitate ce face parte din documentatie.

3.5. PROTECTIA MEDIULUI

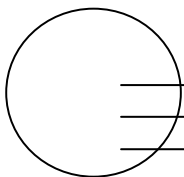
Pe amplasamentul studiat se propune o zona aferenta unitatilor industriale, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii cu prevederile din PUG-ul aprobat si cu problemele legate de protectia mediului.

Zona nu este afectata de nici de riscuri naturale nici de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR



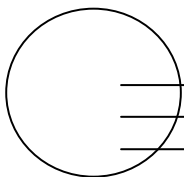
Suprafata totala a zonei studiate este de 50 ha, din care:

- terenurile proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice au 100%.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare cat si in prevederile PUG.

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



REGULAMENT DE URBANISM

ZID	ZONA INDUSTRIALA
------------	-------------------------

Generalitati : CARACTERUL ZONEI

Zona este definita ca o zona care cuprinde activitati industriale, depozite, platforme de depozitare, cladiri administrative si birouri. Aceasta destinatie este in conformitate cu prevederile din PUG.-ul aprobat. Prezentul regulament propune o serie de indicatori urbani (POT, CUT) care vor permite o strategie de dezvoltare urbana intr-o zona importanta a localitatii.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 – UTILIZARI ADMISE

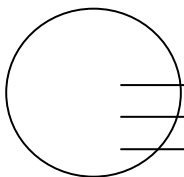
Sunt admise urmatoarele utilizari :

- activităţi industriale productive şi de servicii, IMM desfăşurate în construcţii industriale mari şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafeţe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare;
- activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren.
- parcaje la sol şi multietajate;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- statii de betoane
- staţii de benzină;
- comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor
- activitati legate de sport si agrement: sali de sport, terenuri de sport acoperite

ART.2 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari :

- activitatile productive care permit poluarea aerului, apelor sau fonica peste limitele admise de legislatia de mediu in vigoare sau care permit perturbarea activitatilor si a confortului vecinatatilor peste limitele admise.
- constructia de locuinte si anexe gospodaresti
- constructii agrozootehnice
- platforme de precolectare a deseurilor urbane care sa degradeze solul si peisajul



- orice constructie sau instalatie care prin natura sa functionala poate degrada sau polua mediul ambiant peste limitele admise de legislatia in vigoare
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pt. organizare de santier pe durata existentei santierului
- depozitarea de substante toxice sau inflamabile
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENS.)

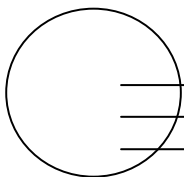
- Dimensiunile si forma parcelelor se vor stabili pe baza unor PUZ-uri, numai in cazul in care este necesara reparcelarea si/ sau realizarea unui drum care sa asigure accesul la parcela
- Dimensiunea minima a parcelei este de 1000,00 mp.

ART.4 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.
- Regimul de aliniere obligatoriu propus este de min. **5,00 m** de la aliniament, corelat cu profilul stradal dupa cum urmeaza:
 - minim 15,5 m din axul drumului pentru profil tip 1
 - minim 12 m din axul drumului pentru profil tip 2
 - minim 10 m din axul drumului pentru profil tip 3
 - minim 11 m din axul drumului pentru profil tip 4
 - minim 22 m din axul drumului pentru profil tip 5
- Se va respecta o retragere minima a cladirilor fata de aliniament conf.profile strazi din plan circulatii.
- In ambele situatii autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, din necesitatea respectarii normelor de insorire, protectie impotriva zgomotului si nocivitatile datorate circulatiei.

ART.5 – AMPLASAREA FATA LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI

- Cladirile se vor amplasa retrase fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **3,00 m**.
- Cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca parcela alaturata are amplasata o constructie izolata sau cu alta destinatie.



ART.6 – AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

Cladirile vor fi amplasate la distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de **3,00 m**

ART.7 – CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construabila numai daca are asigurat acces carosabil de minim **3,50 m** latime dintr-o circulatie publica. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea este mai mica de 3,50 m se va cere obligatoriu avizul pompierilor.

ART.8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se va face numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv si modul de amplasare se vor asigura in conformitate cu Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.

ART.9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

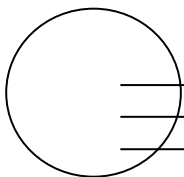
Constructii max P+4E- 6E (accente), max. 20 m

ART.10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul functiunii si va raspunde exigentelor arhitecturale actuale.
- Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- Se vor utiliza materiale estetice si durabile in timp

ART.11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Apa potabila – orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, cu avizul Inspectoratului Sanitar Brasov.
- Canalizare menajera- racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.
- Canalizare pluviala- amenajarile de teren ce vor fi realizate vor permite scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica de colectare a acestora. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- Retele electrice, telefonice si CATv –cablurile de alimentare cu energie electrica si retelele de telecomunicatii vor fi introduse obligatoriu in subteran.
- Retelele de gaz metan vor fi obligatoriu subterane.
- Salubritate – orice constructie sau unitate cu caracter lucrativ va avea prevazute locuri amenajate pentru colectarea deseurilor in containere.



ART. 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Spatiul dintre aliniament si retragerea cladirilor va fi tratat ca spatiu verde sau liber circulatiei pietonale;
- **Suprafata spatiilor verzi si plantate va reprezenta minim 20% din suprafata parcelei. In interiorul parcelelor vor fi prevazute obligatoriu perdele de protectie de 30 m latime fata de zonele de locuinte sau mixte.**

ART 13 – IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m cu un soclu de 60 cm din beton;
- Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace sau transparente dar nu vor depasi inaltimea de 2,50 m.
- Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

SECTIUNEA III : GRADUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.14 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicate deasupra cotei terenului natural si suprafata paecelui. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor si nici elementele cu ril decorativ sau de protectie ca stresini, copertine; curtile de aerisire pana la 2,00 mp inclusiv intra in suprafata construita.

- Coeficientul de utilizare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei; in calculul suprafetei desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran,a balcoanelor si teraselor deschise, precum si a podurilor neutilizabile.

POT max = 80%

CUT volumetric max = 7,50

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona