Birou Individual Arhitect Adina Bocicai
Adresa:str.Petru Maior, nr.67 /1/2
Reşiţa, judeţul Caraş-Severin

P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU PENTRU SUSŢINEREA DE PROIECTE DE INTERES GENERAL ŞI CENTRU DE AGREMENT
Sat.Grid, com. Părău, jud. Braşov
Pr. nr. 4 / 2006

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou
- Certificat de Urbanism nr. 4 / 12.01.2006
- Documente de proprietate

A. Memoriu General

Anexe:
- memoriu geotehnic
- memoriu topografic
- memoriu de instalaţii

B. Regulament PUZ
Avize

2. PIESE DESENATE

• Situatia existenta	A-01
• Circulatia terenurilor	A-02
• Reglementări urbanistice	A-03
• Plan de echipare tehnico-edilitară - alimentare cu apa si canalizare	I-01
• Plan de echipare tehnico-edilitară - alimentare cu energie electrica	I-02
• Plan de incadrare in zona	P-01

Birou Individual Arhitect Adina Bocicai
Adresa:str.Petru Maior, nr.67 /1/2
Reşiţa, judeţul Caraş-Severin

P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE CENTRU PENTRU SUSŢINEREA DE PROIECTE DE INTERES GENERAL ŞI CENTRU DE AGREMENT
Sat.Grid, comuna Părău, jud.Braşov
Pr. nr. 4 / 2006

A.MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	**P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU PENTRU SUSŢINEREA DE PROIECTE DE INTERES GENERAL ŞI CENTRU DE AGREMENT**
Localitatea:	**sat Grid, comuna Părău, jud Brasov**
Beneficiari:	**SC Braşov Logistic Park SA**
Proiectant:	**Birou Individual arhitect Adina Bocicai**
Faza de proiectare:	**Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**
Data elaborării:	**septembrie 2006**

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la aviz unic
Nr. 3 / 01 FEB. 2007
ARHITECT ŞEF

1.2. Obiectul PUZ:

Beneficiarul doreşte realizarea unui centru care să cuprindă construirea a două obiective de interes general, respectiv: un lăcaş de cult - biserica si anexe de cult, înconjurata de un parc amenajat; precum si un centru pentru sustinerea de proiecte de interes general care va cuprinde: un centru de recuperare fizica, un sanatoriu, un centru balnear, un cămin / spital şi facilităţi de servire a mesei, precum un centru de agrement compus dintr-o zonă turistică și rezidențială (vile, case de agrement, hoteluri, pensiuni) la care se adauga dotările aferente. În scopul deservirii necesităţilor de aprovizionare ale zonei turistice şi a centrului pentru sustinerea de proiecte de interes general, sunt proiectate şi câteva centre comerciale. Suprafaţa de teren totală vizată este de 1.072.100 mp din care se vor efectua constructii pe 712.400 mp, conform certificatului de urbanism solicitat; respectiv urmatoarele parcele: parcela 2816/1 in suprafata de 9.200 mp, parcela 2816/10 in suprafata de 19.200 mp, parcela 2816/11 in suprafata de 20.000 mp, parcela 2816/12 in suprafata de 18.800 mp, parcela 2816/13 in suprafata de 3.400 mp, parcela 2816/14 in suprafata de 41.200 mp, parcela 2816/15 in suprafata de 35.800 mp, parcela 2816/16 in suprafata de 31.000 mp, parcela 2816/17 in suprafata de 13.900 mp, parcela 2816/18 in suprafata de 32.800 mp, parcela 2816/19 in suprafata de 44.200 mp, parcela 2816/20 in suprafata de 20.000 mp, parcela 2816/21/1 in suprafata de 55.200 mp, parcela 2816/21/2 in suprafata de 2.500 mp, parcela 2816/22 in suprafata de 44.600 mp, parcela 2816/23 in suprafata de 48.600 mp, parcela 2816/24 in suprafata de 19.400 mp, parcela 2816/25 in suprafata de 9.100 mp, parcela 2816/26 in suprafata de 38.800 mp, parcela 2816/27 in suprafata de 38.400 mp, parcela 2816/28 in suprafata de 41.000 mp, parcela 2816/3 in suprafata de 22.500 mp, parcela 2816/30 in suprafata de 23.000 mp, parcela 2816/4 in suprafata de 29.600 mp, parcela 2816/5 in suprafata de 19.400 mp, parcela 2816/6 in suprafata de 28.000 mp, parcela 2816/7 in suprafata de 35.900 mp, parcela 2816/9 in suprafata de 10.000 mp, parcela 2816/8/1 in suprafata de 21.700 mp, parcela 2816/31 in suprafata de 34.000 mp, parcela 2848/1 in suprafata de 9.400 mp, parcela 2816/8 in suprafata de 20.000 mp, parcela 2816/34 in suprafata de 36.500 mp, parcela 2816/35 in suprafata de 43.100 mp, parcela 2840/2 in suprafata de 30.000 mp, parcela 2840/3 in suprafata de 46.200 mp, parcela 2794/3 in suprafata de 5.300 mp, parcela 2794/2 in suprafata de 17.100 mp si parcela 2794/1 in suprafata de 53.300 mp.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal îl constituie propunerile de rezolvare a problemelor funcţionale, tehnice şi estetice ale zonei studiate, rezolvări care rezultă în urma analizei situaţiei existente şi a datelor de temă furnizate de beneficiar.

Principalele probleme urmărite sunt: organizarea architectural urbanistică a zonei, amplasarea şi stabilirea caracteristicilor construcţiilor ce vor fi prevăzute în zonă, unitatea ansamblului, organizarea circulaţiei carosabile şi pietonale şi înscrierea acesteia în reţeaua existentă, completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. Surse documentare:

Documentaţiile elaborate anterior sunt:
- Planul Urbanistic General al comunei Părău – contract nr. 34.090 elaborat de SC Proiect Braşov SA şi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Judeţean
- Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 aug. 2000.
- HGR 525/1996 – modificat pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Legea privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, nr.50/1991 republicată
- O.G. 43/1997 – privind regimul juridic al drumurilor
- Legea Fondului Funciar (nr.18/1991- republicată)
- Legea Administraţiei Publice Locale (nr.69/1991- republicată)
- Legea privind circulaţia juridică a terenurilor (nr. 54/1998)
- suportul topografic - planuri la scara 1: 1000, 1: 2000

Concomitent cu elaborarea prezentului studiu s-a realizat studiul geotehnic pentru această zonă, de către ing. geo. Zgondea Gheorghe

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la aviz unic
Nr. 13 / 01 FEB. 2007

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUŢIA ZONEI:

Localitatea Părău se află la vest de Braşov dar nu a cunoscut o tradiţie istorică, culturală şi arhitecturală semnificativă. Distanţa relativ mare faţă de municipiul Braşov, de aproximativ 48 km este contrabalansată de învecinarea, la câţiva kilometri distanţă cu DN1 şi de apropierea de viitoarea autostradă Braşov-Borş.

Zona studiată nu a avut nici o evoluţie din punct de vedere economic sau cultural, fiind vorba despre teren cu ramură de cultură - fâneaţă, situat pe teritoriul comunei Părău, în extravilan.

În viitor însă, va cunoaşte cu siguranţă o dezvoltare, având în vedere că zona are un potenţial foarte mare, atât ca zonă rezidenţială, cu dotările aferente, cât şi ca zonă turistică şi de agrement, implicând o dezvoltare în sfera serviciilor, a circulaţiei şi a infrastructurii tehnico-edilitare.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu se află în comuna Părău, (în partea de nord-vest a municipiului Braşov), la cca. 5 km de satul Grid. Zona mai este cunoscută ca fiind în apropierea Pădurii Chiciurii, pe Valea Lungă. Faţă de municipiul Braşov terenul de află amplasat la aproximativ 48 de km.

Zona studiată are o suprafaţă totală de 1.072.100 mp cu o formă neregulată şi a rezultat din comasarea unor parcele cu suprafeţe diferite - proprietăţi ale SC Braşov Logistic Park SA si ale altor proprietari ce au semnat ante-contracte de vanzare-cumparare cu BLP SA.

Pe latura nordică se învecinează cu alte terenuri ce urmează a fi trecute în proprietate privată prin aplicarea legii 18/1990. Pe latura sudică zona studiată este invecinata cu un drum de exploatare, dincolo de care se gaseste pădurea proprietate obstesca (composesorat).

Terenul studiat este străbătut de cateva cursuri mici de apă (paraie), respectiv trei izvoare ce formează apoi paraul Valea Largă. Două fire de apă izvorăsc din centrul zonei şi curg spre latura vestică a zonei. Un alt braţ izvorăşte din latura estică şi mărgineşte pe partea sudică zona studiată, unindu-se cu celelalte două braţe spre partea de vest.

Se preconizează împărţirea zonei studiate în circa 348 de parcele cu destinaţia de zonă rezidenţială, care vor avea dimensiuni cuprinse între aproximativ 600 mp şi cca 1.500 mp, comasate în trei grupuri: primul grup va cuprinde aproximativ 141 de parcele, al doilea grup circa 29 parcele şi al

treilea în jur de 178de parcele. Fiecare din aceste grupuri va beneficia de existenţa unor parking-uri ce vor deservi necesităţile proprietarilor posesori de autovehicule. La acestea se adaugă 25 de parcele destinate locuinţelor colective, 81 de parcele destinate turismului şi 5 parcele destinate agrementului şi comerţului.

Au mai fost proiectate si parcele de mari dimensiuni:

- prima de cca 1 ha pe care se va amplasa lăcaşul de cult, înconjurat de un parc amenajat de cca 17 ha in care se gaseste si o a doua zona, formata din 5 parcele, cu o suprafata totala de cca 0,7 ha ce va fi rezervată pentru amplasamentul centrului social (centru de reintegrare, sanatoriu, centru balnear, cămin-spital şi facilităţi de servire a mesei)

În prezent, pentru accesul la zona studiată există două variante:

- din satul Grid, aflat la aproximativ 5 km distanţă, pe un drum nemodernizat, prin latura nord-vestică a terenului- DC 16
- din DN1 (E68) se parcurge 1 km până la zona denumită Fântâniţa Călugărului, urmat de 1 km distanţa până în Piscul Popii şi încă un kilometru până la zona proiectului propus, prin latura sud-estică. Această a doua variantă, deşi este mai scurtă prezintă un grad mediu de dificultate, întrucât traseul se întinde pe un drum nemodernizat. Beneficiarul va asigura un schimb de terenuri cu proprietarii padurii astfel incat sa asigure intrarea in proprietatea sa a acestui drum si modernizarea sa, adecvata utilizarii ca drum de acces in zona.

Din punct de vedere edilitar nu sunt amplasate reţele care să impună zone de restricţionare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul se află situat, ca unitate fizico-geografică, în zona Depresiunii "Ţara Bârsei", mai precis în partea de vest a municipiului Braşov.

Prin realizarea investiţiei propuse- zonă de case de agrement, asezamant de cult şi social, centru de recuperare, precum şi dotările complementare necesare, amplasamentul se va încadra în peisajul antropizat din apropiere, căpătând un standard mult mai ridicat şi un aspect corespunzător.

Elemente ale cadrului natural - relieful, reţeaua hidrografică, condiţii geotehnice – sunt prezentate în memoriul de specialitate care urmează.

Anexa la AVIZ unic
Nr. 13/ 01. FEB. 2007

2.4. CIRCULAŢIA

Accesul carosabil se realizează prin drumurile de exploatare, fie prin zona Fântâniţa Călugărului fie prin satul Grid.

Zona studiată nefiind dezvoltată, nu există probleme legate de transport sau greutate în circulaţie; în prezent circulaţia spre Făgăraş se realizează fluent pe DN1, la distanţă apreciabilă de locaţia studiată.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Deşi este situată în extravilan, zona studiată nu este delimitată de drumuri sau ape, învecinându-se cu alte terenuri proprietate privată şi cu drum / pădure. Zonificarea funcţională cuprinde:

- teren liber neconstruit (fâneaţă)
- drumuri de exploatare pentru acces
- zonă verde neamenajată

Terenul, în suprafaţă de 1.072.100 mp este liber, având în prezent destinaţia de fâneaţă şi urmează a fi transformat integral în teren construibil.

Deasemenea nici parcelele învecinate nu sunt construite, iar cele mai apropiate construcţii sunt cele din localitatea Grid, la aproximativ 4 km.

Nu există riscuri naturale în zonă sau în vecinătate.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. Alimentare cu apă
vezi memoriu instalaţii
2.6.2. Canalizare
idem 2.6.1.
2.6.3. Alimentare cu energie termică şi gaze naturale
idem 2.6.1.
2.6.4. Alimentare cu energie electrică
idem 2.6.1.
2.6.5. Retele de telecomunicaţie
idem 2.6.1.
2.6.6. Principale disfuncţionalităţi

Principalele disfuncţionalităţi sunt: lipsa reţelelor edilitare şi necesitatea modernizării drumului de exploatare care leagă zona de drumul naţional.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Cadrul construit este inexistent, aşa cum s-a menţionat anterior, deci nu există surse de poluare care să afecteze mediul înconjurător. Zona nu este afectată nici de riscuri naturale - alunecări de teren, sau alte riscuri.

Având în vedere că pe terenul beneficiarului nu trece nici o conductă de gaz, nu se impune un regim de zonă protejată, respectiv nici o interdicţie de construire. Singurele condiţionari sunt date de existenţa viitoare a unei staţii de epurare, care va da o restricţie de construire a unor locuinte pe o rază de 75 m, staţie de epurare ce se va amenaja pe latura de vest, după confluenţa celor trei braţe de apă Valea Largă; şi a 2 captări de apă la izvoarele celor două pârâuri, în partea estică, aici restricţia de constructie fiind de 35 m (pentru asigurarea unei zone de protectie a acestor captari).

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecţie, în schimb zona are un important potenţial turistic, relieful prezentând atât locuri deschise, de tip belvedere, către Munţii Făgăraşului şi Munţii Perşani cât şi zone depresionare ce oferă intimitate şi un cadru prielnic pentru odihnă şi recreere.

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 12 / 01. FEB. 2007
ARHITECT ŞEF

2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Intenţia de sistematizare a zonei a fost făcută publică prin mass media, în conformitate cu legislaţia în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile urbanistice întocmite anterior: P.A.T.J. Ţara Bârsei - Judeţul Braşov şi P.U.G. comuna Părău evidenţiază teritoriul comunei ca făcând parte din zonele de interes turistic din Ţara Bârsei insuficient valorificate.

Conform Planului Naţional de Amenajare a Teritoriului, datorită faptului că Autostrada Bechtel *va trece la o distanţă apreciabilă de zona studiată, nu sunt prevăzute lucrări de utilităţi.*

În vederea studierii măsurii în care Planul Naţional de Amenjare a Teritoriului afectează dezvoltarea zonei Grid, au fost consultate următoarele acte normative:

- Legea 20/2006 - care modifica legea 171/1997 - Secţiunea a II-a Apa – com.Părău nu este evidenţiată
- Legea 5 / 2000 – act normativ ce consemneaza zonele protejate- pentru zona Părău- Grid nu există nici un fel de restricţii
- in Legea 351 / 2001, referitoare la reţeaua de localităţi, comuna Părău apare în lista – 5.1. "Lista cuprinzând comunele în care s-au produs scăderi accentuate de populaţie în perioada 1966-1998,

care necesită acţiuni de sprijin şi revitalizare",
- în legea 575 / 2001, cu zonele de risc natural comuna Părău apare în lista de "unităţi administrativ - teritoriale afectate de inundaţii", situaţie de altfel similară aproape tuturor localităţilor din judeţul Braşov
- în legea 7 / 1996, referitoare la căile de comunicaţii nu este enumerată nici comuna Părău, nici zonele învecinate acesteia

În ceea ce priveşte riscul seismic, zona studiată se situează în categoria localităţilor cu "risc scăzut-mediu".

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin realizarea investiţiei proiectate nu este afectat cadrul natural existent.

S-a urmărit configuraţia terenului la amplasarea zonei de case de agrement precum şi a centrului de recuperare, deci relieful va influenţa cadrul construit. În zona de case se vor amenaja alei pentru promenadă.

Zona nu este împădurită, este însă învecinată cu pădure la sud dar se va urmări plantarea cu arbori şi arbuşti ornamentali atât în zonele de case de agrement cât în special în perimetrul parcului ce va înconjura lăcaşul de cult.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

În cadrul studiului de circulaţie se va ţine seama de standardele pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6, atât la alcătuirea reţelei generale de străzi, cât şi la rezolvarea profilelor de artere, categoria tehnică a străzilor, distanţa dintre intersecţii şi tipul intersecţiei.

Circulaţia carosabilă:

Accesul principal în zona studiată se va realiza, în principal din satul Grid, pe drum nemodernizat, similar unui drum de exploatare. Acest drum necesită modernizari şi în acest sens s-a propus o lăţime de 7,0 m şi trotuare de 0,75 m, fiind de categoria a III-a. Din el se desprind mai multe drumuri cu aceleaşi caracteristici care deservesc obiectivele propuse şi uşureaza traficul auto. Din acestea se vor desprinde şi o serie de alei carosabile cu lăţimea de 6,0m.

În vederea modernizării drumului de exploatare, pentru a se respecta normele legale, 11.840 mp de teren vor trece în proprietatea publică prin schimb cu Comuna Părău.

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
Anexă la aviz unic
Nr. 13 / 01. FEB. 2007

Parcaje:

Numărul locurilor de parcare s-a stabilit în conformitate cu Regulamentul de Urbanism numărul 525/1996, în funcţie de mărimea locuinţelor. Pentru aşezământul bisericesc şi social se va realiza o parcare de 2.240 m. Lucrările de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane. Execuţia străzilor şi a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcţii şi instalaţii.

3.4. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificarea funcţională:

Aşa cum s-a menţionat anterior, zona este prevăzută pentru construirea a trei zone de case de agrement, a unei mânăstiri înconjurate de un parc amenajat şi a unui centru de recuperare, precum şi funcţiuni complementare. Acestea se prezintă grupate pe unităţi, astfel:

Regimul de înălţime maxim stabilit:

Zr1 - zona rezidenţială (case de agrement +dotări aferente)	D+P+E+M
Zr2 - zona rezidentiala 2, cu locuinte colective (blocuri terasate)	D+P+3E+M
Ztp, Zth - zona turistica (pensiuni si hoteluri)	P+2 sau 3E+M
Zcs - zonă aşezământ de cult si social	D+P+3E+M
Zc - zonă comercială	P+E
Za - zonă de agrement	P+E
Zv - zona verde neamenajată	
Zp- zone circulaţii carosabile, poteci şi parcaje	

Descrierea detaliată a zonificării funcţionale propuse şi a elementelor care o definesc se regăseşte în capitolul "Regulament local de urbanism aferent P.U.Z."

Bilanţ teritorial:

Nr. Crt.	ZONE FUNCŢIONALE	EXISTENT ha	EXISTENT %	PROPUS ha	PROPUS %
1.	Total suprafata	109,011	100	109,011	100
2.	Proprietate publica	1,726	1,58	2,91	2,67
3	Proprietate privata	1.072,100	98,42	106,101	97,33
4.	Zona verde	1.072,100	98,42	35,145	32,24
5.	Zona drumuri private	-----	------	10,707	9,82
6.	Zona rezidenţială 1	-----	------	34,496	31,64
7.	Zona rezidenţială 2	-----	------	8,783	8,06
8.	Zona turistică hoteluri	-----	------	0,675	0,62
9.	Zona turistică pensiuni	-----	------	12,114	11,11
10.	Zona comercială	-----	------	1,032	0,95
11.	Zona de agrement	-----	------	1,444	1,33
12.	Zona aşezământului de cult si social	-----	------	1,481	1,36
13.	Zona parcare	-----	------	0,224	0,2

Indici urbanistici:

În urma propunerilor făcute (mobilării terenului) şi a dezvoltării pe viitor a zonei, indicii urbanistici maximi propuşi sunt:

Zr1	P.O.T. = 40%	C.U.T.= 1,6
Zr2	P.O.T. = 40%	C.U.T.= 2,4
Zth	P.O.T. = 50%	C.U.T.= 2,5
Ztp	P.O.T. = 50%	C.U.T.= 2
Zc	P.O.T. = 60%	C.U.T.= 1,2
Za	P.O.T. = 50%	C.U.T.= 1
Zcs	P.O.T. = 40%	C.U.T.= 2,4

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 13 / 01 FEB. 2007
ARHITECT ŞEF

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- vezi memoriul anexat

3.6. PROTECŢIA MEDIULUI

Prin propunerile făcute şi implicit prin dezvoltarea zonei nu se creează noxe care să afecteze mediul înconjurător, astfel:

-pentru evacurea apelor uzate s-au proiectat reţele de canalizare şi o ministaţie de epurare care va asigura un grad de epurare de minim 95%

-evacuarea apelor pluviale se va face prin rigolele aleilor propuse

-alimentarea cu apă se va asigura prin captare de izvor

-colectarea deşeurilor menajere se va face în europubele, iar transportul acestora se va asigura o dată la 3 zile printr-un contract încheiat între beneficiar şi serviciile de salubritate.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată, reprezentând un cartier de case de agrement şi două obiective de interes general, respectiv lăcaş de cult - asezamant bisericesc şi un centru social, reprezintă teren proprietate privată a beneficiarului.

Realizarea de noi drumuri, alei, reţele edilitare în zona studiată va fi suportată de către beneficiar, intrând în proprietatea acestuia.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

În vederea stabilirii categoriilor de intervenţie a reglementărilor impuse s-au făcut analize cu privire la:

-încadrarea zonei în P.U.G. Comuna Părău

-analiza situaţiei existente

-circulaţia carosabilă

-mobilarea zonelor conform zonificării funcţionale cu construcţii specifice

-identificarea tipului de proprietate a terenului

-construirea pe teren liber

Pe baza documentaţiei de faţă, aprobată, a avizelor de utilităţi, deja obţinute, precum şi a celorlalte aprobări şi avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Consiliul Judeţean Braşov, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obţinerea autorizaţiei de construire.

Prin aprobarea prezentului P.U.Z., beneficiarul si autoritatea publica aprobanta, respectiv Consiliul Local al Comunei Parau solicită O.C.P.I. Fagaras, sectorul de Carte Funciară, inscrierea in Cartea Funciara a trecerii în intravilanul localităţii pentru parcelele din prezentul P.U.Z. şi totodată modificarea ramurii de cultură din "faneata" în "teren de construcţii situat în intravilan".

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 13../ 01 FEB. 2007
ARHITECT ŞEF

5. ANEXE

- memoriu geotehnic
- memoriu instalatii

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) explică şi detaliază sub forma unor prescripţii şi recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi şi aplicării acestuia. El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism are la bază Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 şi Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Elaborarea acestei documentaţii s-a făcut în baza temei de proiectare anexate şi a avizului Consiliului Local al Comunei Părău.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât şi în extravilan.

Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfăşoare în cadrul următoarelor categorii:

- mobilarea zonei cu construcţiile propuse în această documentaţie
- amenajarea căilor de circulaţie carosabilă şi pietonală
- echiparea tehnico-edilitară
- zone verzi

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 13 / 01 FEB. 2007
ARHITECT ŞEF

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

Art. 1 *Terenuri agricole din intravilan*

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea raţională a terenurilor la realizarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art. 2. *Resurse de apă şi platforme meteorologice*

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢĂ CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale reţelelor de canalizare, ale căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Art. 2. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor, care prin natura şi destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

Art. 3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor care prin dimensiunile sau destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale şi ale investitorilor interesaţi, care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către viitorii proprietari.

Art. 4. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea determinata a zonei, stabilită în prezenta documentaţie de urbanism.

Art. 5. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită pe zone funcţionale:

Zr1	P.O.T. = 40%	C.U.T.= 1,6
Zr2	P.O.T. = 40%	C.U.T.= 2,4
Zth	P.O.T. = 50%	C.U.T.= 2,5
Ztp	P.O.T. = 50%	C.U.T.= 2
Zc	P.O.T. = 60%	C.U.T.= 1,2
Za	P.O.T. = 50%	C.U.T.= 1
Zcs	P.O.T. = 40%	C.U.T.= 2,4

CONSILIUL JUDEŢEAN ORAŞTIE
Anexa la aviz unic
Nr. 13 / 01. FEB. 2007
ARHITECT ŞEF

Art. 6. Lucrări cu utilitate publică

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate conform legii.

3. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 1. Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale.

Spaţiile de locuit se vor orienta, pe cât posibil, E-S-V.

Art. 2. Amplasarea faţă de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice:

- construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de servire, de întreţinere şi de exploatare;
- parcaje, garaje
- conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze termice, electrice şi de telecomunicaţii şi infrastructuri.

Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor, delimitate conform H.G. 43/1997, şi a aliniamentului propus.

Art. 3. Amplasarea faţă de aliniament

Prin aliniament se înţelege limita între domeniul privat şi domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului propus sau retrase faţă de acesta.

Art. 5. Aliniamentul în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, de 1,9 m, dacă pe faţăda respectivă sunt ferestre.
- distanţele minime între clădiri, necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri, în funcţie de activităţile desfăşurate în interiorul clădirilor.
- In cazul PUZ-ului s-a stabilit o limita de aliniere de 8 m de la axul drumului.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
1 FEB 2007

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor şi vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura, după caz:

- acces carosabil pentru locatari
- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stins incendii
- în cazul unei parcelări prin care unele parcele nu au acces direct la stradă, acesta se va realiza prin alei de servire locală (fundături) având lăţimea de 3,5 m - pentru fundăturile de maxim 30 m lungime, iar pentru cele de maxim 100 m lungime, vor avea 2 benzi de circulaţie (total 7,0 m), cu trotuar pe cel puţin o latură şi supralărgiri penttru manevre de întoarcere la capăt.

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate de mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

Art. 2. Accesele pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit dimensiunilor construcţiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită şi circulaţia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art. 1. Racordarea la reţelele publice de echipare tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele de apă, gaze naturale, electricitate şi canalizare.

De la dispoziţiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administraţiei publice locale pentru locuinţele individuale, în următoarele condiţii: realizarea de soluţii de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare şi de protecţia mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze noile construcţii, potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică (apă, canal, energie electrică, gaze, telefon), atunci când aceasta se va realiza.

Art. 2. Realizarea de reţele edilitare

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi sunt suportate în intregime de către investitor sau beneficiar.

Art. 3. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Reţelele de apă, canalizare, drumurile publice şi alte unităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele de alimentare cu gaze, energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele, indiferent de modul de finanţare pentru executarea lor, intră în proprietate publică.

5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

Art. 1. Subparcelarea

Subparcelarea este operaţiunea de divizare a unei parcele existente în două sau mai multe loturi distincte, în vederea realizării de noi construcţii.

Autorizarea executării subparcelărilor, în baza prezentului regulament este permisă cu condiţia ca pentru fiecare lot în parte să se respecte cumulativ următoarele condiţii:

- existenţa unui front la stradă de minim 12 m
- suprafaţă minimă admisă a lotului este de 400 mp - pentru clădiri individuale

În cazul subparcelărilor din care rezultă loturi care nu au acces direct la stradă, se vor întocmi documentaţii P.U.D. pentru asigurarea acceselor auto şi pietonale la acestea.

CONSILIUL JUDEŢEAN SIBIU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 13 din 4 FEB. 2009
ARHITECT ŞEF

Art. 2. Înălţimea construcţiilor

Zr1 - zona rezidenţială (case de agrement +dotări aferente)	D+P+E+M
Zr2 - zona rezidentiala 2, cu locuinte colective (blocuri terasate)	D+P+3E+M
Ztp, Zth - zona turistica (pensiuni si hoteluri)	P+2 sau 3E+M
Zcs - zonă aşezământ de cult si social	D+P+3E+M
Zc - zonă comercială	P+E
Za - zonă de agrement	P+E
Zv - zona verde neamenajată	
Zp- zone circulaţii carosabile, poteci şi parcaje	

Art. 3. Aspectul exterior al construcţiilor

Executarea noilor construcţii este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcţiunii şi nu depreciază aspectul general al zonei şi valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii

6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Art. 1. Spaţii verzi

Pentru construcţiile propuse se vor prevedea spaţii verzi şi de aliniament, cu rol de protecţie. Autorizaţia de construire va conţine obligaţia realizării acestor spaţii verzi plantate.

Pentru locuinţele individuale suprafaţa acestor spaţii nu va fi mai mică de minim 2,0 mp/locuitor

Art. 2. Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-împrejmuiri opace necesare pentru protecţia intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale şi asigurarea protecţiei vizuale

- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, necesare delimitării parcelelor

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

Funcţiunile propuse ale zonei se prezintă grupate pe unităţi astfel:

Zr1 - zona rezidenţială (case de agrement +dotări aferente)
Zr2 - zona rezidentiala 2, cu locuinte colective (blocuri terasate)
Ztp, Zth - zona turistica (pensiuni si hoteluri)
Zcs - zonă aşezământ de cult si social
Zc - zonă comercială
Za - zonă de agrement
Zv - zona verde neamenajată
Zp- zone circulaţii carosabile, poteci şi parcaje

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 13 / 01 FEB. 2007
ARHITECT SEF

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

Zr1 zona rezidenţială – locuinte individuale + dotările aferente

Date de recunoastere
-ocupa un procent de aproximativ 31,64% din zona studiata

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA
Art. 1. UTILIZARI ADMISE
- constructii rezidentiale, cu ocupare permanenta sau sezoniera, cu regim maxim de inaltime D+P+E+M si cu dotari aferente (garaje, magazii, terase, sere, anexe gospodaresti, etc.)
- POT=40% si CUT=1,6

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- se admit servicii profesionale (birouri notariale, cabinete medicale, centre de informare), sedii activitati PFA, sedii de firma, facilitati de cazare cu maxim 4 camere + 1 spatiu de servit masa, mic comert (magazine mixte) cu respectarea CUT si POT maxim
- alte dotari dorite vor fi studiate prin PUD

Art.3. UTILIZARI INTERZISE
- activitatii poluante, cu risc tenologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea

incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- garaje de autobuze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacualrea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)
Dimensiunile parcelelor vor fi de minim 680 mp.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NEGOCIERE
Anexa la aviz unic
Nr. 13 / 01. FEB. 2007
ARHITECT ȘEF

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
Constructiile vor fi ridicate la o distanta minima de 8 m din axul drumului.

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil
- la 1 m pentru fatadele fara goluri
- la 3 m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE
Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada cu latime de minim 7 m, sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3,5 m pe o distanta maxima de 30 m, sau cu o latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30 m, dar care sa nu depaseasca 50 m.
Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Art.9. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
Regimul de inaltime va fi de maxim D+P+E+M

Art.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
Cladirile vor fi executate din materiale durabile, astfel pentru structură se vor folosi de regula materiale locale: zidărie de cărămidă, planşee din beton sau constructii din lemn rotund (barne) ori din structura tip sandwich; pentru finisaje se vor utiliza lemn sau placaje din piatră naturală, iar pentru învelitori se vor folosi şarpante din lemn cu învelitoare din ţiglă, posibil combinate cu terase; se interzic expres învelitorile din tablă zincată sau azbociment.
Terenul liber rezultat în urma mobilării (locuinţa), se propune pentru amenajare prin plantare, înierbare. Se pot folosi arbori şi arbuşti grupaţi decorativ, aranjamente florale, alei dalate, etc.
Se pretind de asemenea imprejmuiri estetice se vor executa de preferinţă din plantaţii sau lemn cu înălţime maximă de 1,20 m. Se interzic împrejmuiri din beton armat, tablă sau sârmă ghimpată.

Art.11. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare de apa, canalizare si energie electrica. Se permit solutii de echipare edilitara individuale, care ulterior, pe masura aducerii retelelor publice in zona, se vor conecta la acestea (fose septice individuale sau colective, microstatii de epurare, solutii de alimentare cu apa proprie, solutii de alimentare energetica de tip Butangas, solare sau eoliene, etc.)

Art.12. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie.

Zr2 zona rezidenţială – locuinţe colective plus dotari aferente

Date de recunoastere

-ocupa un procent de aproximativ 8,06% din zona studiată

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. UTILIZARI ADMISE

- constructii rezidentiale colective (case sau blocuri terasate), cu ocupare permanenta sau sezoniera, cu regim maxim de inaltime D+P+3E+M plus dotarile aferente (garaje, spatii verzi amenajate, terase, etc.)
- POT=40% si CUT=2,4

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit servicii profesionale (birouri notariale, cabinete medicale, centre de informare), sedii activitati PFA, sedii de firma, facilitati de cazare pe termen mediu sau lung cu maximum 40 camere, spatii de servit masa, spatii comerciale, cu respectarea CUT si POT maxim
- se admit locuinte individuale cu ocupare permanentă sau sezoniera
- se admit spatii de birouri si spatii de desfasurat orice tip de activitati cu publicul, cu respectarea CUT si POT maxim
- alte dotari dorite vor fi studiate prin PUD

Anexa la aviz unic
Nr. 13 / 01 FEB. 2007

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- activitatii poluante, cu risc tenologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- garaje de autobuze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacualrea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Dimensiunile parcelelor vor fi de minim 1800 mp.

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Constructiile vor fi ridicate la o distanta minima de 8 m din axul drumului.

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 1 m pentru fatadele fara goluri
- la 3 m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o stradă cu lăţime de minim 7 m, sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3,5 m pe o distanta maxima de 30 m, sau cu o latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30 m, dar care sa nu depaseasca 50 m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Art.9. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

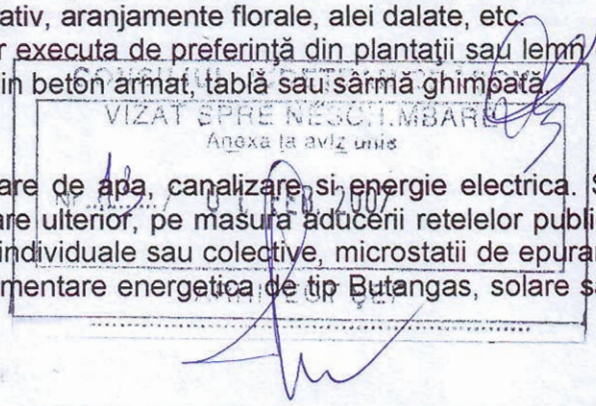
Regimul de inaltime va fi de maxim D+P+3E+M

Art.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, astfel pentru structură se vor folosi de regula materiale locale: zidărie de cărămidă, planşee din beton; pentru finisaje se vor utiliza lemn sau placaje din piatră naturală, iar pentru învelitori se vor folosi şarpante din lemn cu învelitoare din ţiglă, posibil combinate cu terase; se interzic expres învelitorile din tablă zincată sau azbociment.

Terenul liber rezultat în urma mobilării (clădirea), se propune pentru amenajare prin plantare, înierbare. Se pot folosi arbori şi arbuşti grupaţi decorativ, aranjamente florale, alei dalate, etc.

Se pretind de asemenea imprejmuiri estetice se vor executa de preferinţă din plantaţii sau lemn cu înălţime maximă de 1,20 m. Se interzic împrejmuiri din beton armat, tablă sau sârmă ghimpată.



Art.11. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare de apa, canalizare si energie electrica. Se permit solutii de echipare edilitara individuale, care ulterior, pe masura aducerii retelelor publice in zona, se vor conecta la acestea (fose septice individuale sau colective, microstatii de epurare, solutii de alimentare cu apa proprie, solutii de alimentare energetica de tip Butangas, solare sau eoliene, etc.)

Art.12. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie.

Zth zona turistică 1 – hoteluri

Date de recunoastere

-ocupa un procent de aproximativ 0,62% din zona studiata

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. UTILIZARI ADMISE

- constructii turistice, facilitati de cazare, cu spatii de servire a mesei, spatii de divertisment si agrement, plus alte facilitati specifice, cu regim maxim de inaltime P+3E+M
- POT=50% si CUT=2,5.

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit servicii profesionale (birouri notariale, servicii medicale si complementare sanatatii, centre de informare, servicii financiar-bancare), pensiuni cu minim 10 camere, parcaje, grupuri sanitare, alimentatie publica cu respectarea CUT si POT maxim
- se admit utilizari rezidentiale sau colective (blocuri de locuinte) cu respectarea CUT si POT maxim
- se admit spatii de birouri si spatii de desfasurat orice tip de activitati cu publicul, cu respectarea CUT si POT maxim
- alte dotari vor fi studiate prin PUD.

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- activitatii poluante, cu risc tenologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- garaje de autobuze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacualrea si colectarea rapida a apelor meteorice.

CONSILIUL JUDETEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 13 / 01. FEB. 2007
ARHITECT ȘEF

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)
Dimensiunile parcelelor vor fi de minim 6700 mp.

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
Constructiile vor fi ridicate la o distanta minima de 8 m din axul drumului.

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 1 m pentru fatadele fara goluri
- la 3 m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada cu latime de minim 7 m, sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3,5 m pe o distanta maxima de 30 m, sau cu o latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30 m, dar care sa nu depaseasca 50 m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Fiecare unitate turistica isi va asigura parcarea proprie, numarul locurilor de parcare fiind stabilit conform normativelor in vigoare.

Se pretind locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a straziilor laterale.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de maxim P+3E+M, la care se poate adauga demisol.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, astfel pentru structură se vor folosi de regula materiale locale: zidărie de cărămidă, planşee din beton sau constructii din lemn rotund (barne) ori din structura tip sandwich; pentru finisaje se vor utiliza lemn sau placaje din piatră naturală, iar pentru învelitori se vor folosi şarpante din lemn cu învelitoare din ţiglă, posibil combinate cu terase; se interzic expres învelitorile din tablă zincată sau azbociment.

Terenul liber rezultat în urma mobilării, se propune pentru amenajare prin plantare, înierbare. Se pot folosi arbori şi arbuşti grupaţi decorativ, aranjamente florale, alei dalate, etc.

Se pretind de asemenea imprejmuiri estetice se vor executa de preferinţă din plantaţii sau lemn cu înălţime maximă de 1,20m. Se interzic împrejmuiri din beton armat, tablă sau sârmă ghimpată.

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare de apa, canalizare si energie electrica. Se permit solutii de echipare edilitara individuale, care ulterior, pe masura aducerii retelelor publice in zona, se vor conecta la acestea (fose septice individuale sau colective, microstatii de epurare, solutii de alimentare cu apa proprie, solutii de alimentare energetica de tip Butangas, solare sau eoliene, etc.)

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie.

CONSILIUL JUDEŢEAN DRĂGOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 13 / 01. FEB. 2007
ARHITECT ŞEF

Ztp zona turistică 2 – pensiuni

Date de recunoastere

-ocupa un procent de aproximativ 11,11% din zona studiata

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. UTILIZARI ADMISE

- constructii turistice, pensiuni, mini-hoteluri, etc. cu facilitati de cazare amplasate in interiorul zonelor rezidentiale, cu regim maxim de inaltime P+2E+M
- POT=50% si CUT=2.

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit servicii profesionale (birouri notariale, servicii medicale si complementare sanatatii, centre de informare, servicii financiar-bancare), hoteluri cu maxim 20 camere, parcaje, grupuri sanitare, alimentatie publica, mic comert cu respectarea CUT si POT maxim
- se admit utilizari rezidentiale individuale sau colective (locuinte colective) cu respectarea CUT si POT maxim
- se admit spatii de birouri si spatii de desfasurat orice tip de activitati cu publicul, cu respectarea CUT si POT maxim
- alte dotari vor fi studiate prin PUD

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- activitatii poluante, cu risc tenologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- garaje de autobuze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacualrea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)
Dimensiunile parcelelor vor fi de minim 700 mp.

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
Constructiile vor fi ridicate la o distanta minima de 8 m din axul drumului.

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil.
- la 1 m pentru fatadele fara goluri
- la 3 m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

CONSILIUL JUDEȚEAN ...
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
... 01 FEB 2007

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE
Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada cu latime de minim 7 m, sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3,5 m pe o distanta maxima de 30 m, sau cu o latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30 m, dar care sa nu depaseasca 50 m.
Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
Fiecare unitate turistica isi va asigura parcarea proprie, numarul locurilor de parcare fiind stabilit conform normativelor in vigoare.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
Regimul de inaltime va fi de maxim P+2E+M, la care se poate adauga demisol.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
Cladirile vor fi executate din materiale durabile, astfel pentru structură se vor folosi de regula materiale locale: zidărie de cărămidă, planşee din beton sau constructii din lemn rotund (barne) ori din structura tip sandwich; pentru finisaje se vor utiliza lemn sau placaje din piatră naturală, iar pentru învelitori se vor folosi şarpante din lemn cu învelitoare din ţiglă, posibil combinate cu terase; se interzic expres învelitorile din tablă zincată sau azbociment.
Terenul liber rezultat în urma mobilării, se propune pentru amenajare prin plantare, înierbare. Se pot folosi arbori şi arbuşti grupaţi decorativ, aranjamente florale, alei dalate, etc.

Se pretind de asemenea imprejmuiri estetice se vor executa de preferinţă din plantaţii sau lemn cu înălţime maximă de 1,20m. Se interzic împrejmuiri din beton armat, tablă sau sârmă ghimpată.

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare de apa, canalizare si energie electrica. Se permit solutii de echipare edilitara individuale, care ulterior, pe masura aducerii retelelor publice in zona, se vor conecta la acestea (fose septice individuale sau colective, microstatii de epurare, solutii de alimentare cu apa proprie, solutii de alimentare energetica de tip Butangas, solare sau eoliene, etc.)

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie.

Zc zona comercială

Date de recunoastere

-ocupa un procent de aproximativ 0,95% din zona studiata

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. UTILIZARI ADMISE

- constructii comerciale , cu regim maxim de inaltime P+E
- POT=60% si CUT=1,2.

CONSILIUL JUDETEAN DRAGOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
13 / 01 FEB. 2007
ARHITECT ŞEF

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit orice fel de functiuni de prestari servicii catre public, parcaje, grupuri sanitare, servicii medicale si complementare sanatatii cu respectarea CUT si POT maxim
- alte dotari vor fi studiate prin PUD

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- activitatii poluante, cu risc tenologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice

garaje de autobuze si statii de intretinere auto

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacualrea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Dimensiunile parcelelor vor fi de minim 3900 mp .

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Constructiile vor fi ridicate la o distanta minima de 8 m din axul drumului.

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 1 m pentru fatadele fara goluri
  - la 3 m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE
Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada cu latime de minim 7 m, sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3,5 m pe o distanta maxima de 30 m, sau cu o latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30 m, dar care sa nu depaseasca 50 m.
Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
Fiecare unitate comerciala isi va asigura parcarea proprie, numarul locurilor de parcare fiind stabilit conform normativelor in vigoare.
Se pretind locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a straziilor laterale.

CONSILIUL JUDETEAN BRASOV
Anexa la aviz unic
Nr. 13 / 01. FEB. 2007
ARHITECT ŞEF

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
Regimul de inaltime va fi de maxim P+E, la care se poate adauga demisol.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
Cladirile vor fi executate din materiale durabile, astfel pentru structură se vor folosi de regula materiale locale: zidărie de cărămidă, planşee din beton sau constructii din lemn rotund (barne) ori din structura tip sandwich; pentru finisaje se vor utiliza lemn sau placaje din piatră naturală, iar pentru învelitori se vor folosi şarpante din lemn cu învelitoare din ţiglă, posibil combinate cu terase; se interzic expres învelitorile din tablă zincată sau azbociment.
Terenul liber rezultat în urma mobilării, se propune pentru amenajare prin plantare, înierbare. Se pot folosi arbori şi arbuşti grupaţi decorativ, aranjamente florale, alei dalate, etc.
Se pot realiza imprejmuiri acolo unde este necesar, dar se interzic împrejmuiri din beton armat, tablă sau sârmă ghimpată.

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare de apa, canalizare si energie electrica. Se permit solutii de echipare edilitara individuale, care ulterior, pe masura aducerii retelelor publice in zona, se vor conecta la acestea (fose septice individuale sau colective, microstatii de epurare, solutii de alimentare cu apa proprie, solutii de alimentare energetica de tip Butangas, solare sau eoliene, etc.)

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie.

Za zona de agrement

Date de recunoastere

-ocupa un procent de aproximativ 1,33% din zona studiata

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. UTILIZARI ADMISE

- club loisir, spatii publice sau private de alimentatie publica, de relaxare, de servicii de

infrumusetare si sportive in spatii acoperite, spatii de agrement, cu regim maxim de inaltime P+E
- parcaje la sol
- POT=50% si CUT=1.

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- se admit servicii comerciale deschise publicului larg sau cu circuit inchis, servicii medicale si complementare sanatatii, centre de informare, servicii financiar-bancare, parc de distractii, parcaje, grupuri sanitare, alimentatie publica cu respectarea CUT si POT maxim
- alte dotari vor fi studiate prin PUD

Art.3. UTILIZARI INTERZISE
- activitatii poluante, cu risc tenologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- garaje de autobuze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacualrea si colectarea rapida a apelor meteorice.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 13 / 01 FEB. 2007
ARHITECT ŞEF

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)
Dimensiunile parcelelor vor fi de minim 3900 mp.

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
Constructiile vor fi ridicate la o distanta minima de 8 m din axul drumului.

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil
- la 1 m pentru fatadele fara goluri
- la 3 m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE
Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada cu latime de minim 7 m, sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3,5 m pe o distanta maxima de 30 m, sau cu o latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30 m, dar care sa nu depaseasca 50 m.
Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
Fiecare unitate isi va asigura parcarea proprie, numarul locurilor de parcare fiind stabilit conform

normativelor in vigoare.

Se pretind locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a straziilor laterale.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de maxim P+E, la care se poate adauga demisol.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, astfel pentru structură se vor folosi de regula materiale locale: zidărie de cărămidă, planşee din beton sau constructii din lemn rotund (barne) ori din structura tip sandwich; pentru finisaje se vor utiliza lemn sau placaje din piatră naturală, iar pentru învelitori se vor folosi şarpante din lemn cu învelitoare din ţiglă, posibil combinate cu terase; se interzic expres învelitorile din tablă zincată sau azbociment.

Terenul liber rezultat în urma mobilării, se propune pentru amenajare prin plantare, înierbare. Se pot folosi arbori şi arbuşti grupaţi decorativ, aranjamente florale, alei dalate, etc.

Se pot face imprejmuiri estetice daca se impune, insa vor fi obligatoriu din plantaţii . Se interzic împrejmuiri din beton armat, tablă sau sârmă ghimpată.

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare de apa, canalizare si energie electrica. Se permit solutii de echipare edilitara individuale, care ulterior, pe masura aducerii retelelor publice in zona, se vor conecta la acestea (fose septice individuale sau colective, microstatii de epurare, solutii de alimentare cu apa proprie, solutii de alimentare energetica de tip Butangas, solare sau eoliene, etc.)

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie.

CONSILIUL JUDETEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 13 / 01 FEB. 2007
ARHITECT ŞEF

Zcs - zona asezamantului de cult si social

Date de recunoastere

-ocupa un procent de aproximativ 1,36% din zona studiata

-regim maxim de inaltime D+P+3E+M

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. UTILIZARI ADMISE

- biserica, cu regim de inaltime maxima la turla de 25m
- constructii cu caracter de cult, social si / sau locative, cu regim maxim de inaltime D+P+3E+M
- POT=40% si CUT=2,4.

In jurul asezamantului bisericesc, pe o raza de 200 m se inpune o zona de exclusivitate functionala. Nu este prezenta nici un fel de interdictie de construire; restrictia se refera exclusiv la destinatia si functiunea constructiilor din aceasta zona. Astfel, se permit in interiorul zonei de exclusivitate functionala doar constructii care, prin caracterul lor sustin in orice fel activitatile de natura bisericeasca (de cult) si sociala.

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- constructii de sustinere a activitatilor de natura bisericeasca, sociala, culturala, cu respectarea POT si CUT

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- activitatii poluante, cu risc tenologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta

- depozitare en-gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- garaje de autobuze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice fel de activitati care produc zgomot excesiv
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacualrea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)
Dimensiunile parcelelor vor fi de minim 700 mp.

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
Constructiile vor fi ridicate la o distanta minima de 8 m din axul drumului.

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil
- la 1 m pentru fatadele fara goluri
- la 3 m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

CONSILIUL JUDEȚEAN DRĂGOV
Nr. 13 / 01. FEB. 2007
ARHITECT ȘEF

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE
Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada cu latime de minim 7 m, sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3,5 m pe o distanta maxima de 30 m, sau cu o latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30 m, dar care sa nu depaseasca 50 m.
Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
Se va utiliza parcarea special amenajata în apropierea asezamantului bisericesc.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
Regimul de inaltime va fi de maxim D+P+3E+M, cu precizarea ca biserica (centrul functional al acestei zone va avea o inaltime la turla de maximum 25 m)

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
Cladirile vor fi executate din materiale durabile, astfel pentru structură se vor folosi de regula materiale locale: zidărie de cărămidă, planşee din beton sau constructii din lemn rotund (barne) ori din structura tip sandwich; pentru finisaje se vor utiliza lemn sau placaje din piatră naturală, iar pentru învelitori se vor folosi şarpante din lemn cu învelitoare din ţiglă, posibil combinate cu terase; se interzic expres învelitorile din tablă zincată sau azbociment.
Terenul liber rezultat în urma mobilării, se propune pentru amenajare prin plantare, înierbare. Se pot folosi arbori şi arbuşti grupaţi decorativ, aranjamente florale, alei dalate, etc.

Se pretind de asemenea imprejmuiri estetice se vor executa de preferinţă din plantaţii sau lemn cu înălţime maximă de 1,20m. Se interzic împrejmuiri din beton armat, tablă sau sârmă ghimpată.

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare de apa, canalizare si energie electrica. Se permit solutii de echipare edilitara individuale, care ulterior, pe masura aducerii retelelor publice in zona, se vor conecta la acestea (fose septice individuale sau colective, microstatii de epurare, solutii de alimentare cu apa proprie, solutii de alimentare energetica de tip Butangas, solare sau eoliene, etc.)

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie.

Zv zona verde

Date de recunoastere

Suprafetele ocupate de pasuni se gasesc in interiorul terenului si reprezinta 32,24% din suprafata studiata.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE

- spatii oferite publicului larg sau cu circuit inchis (private) de relaxare sau sportive descoperite, spatii de agrement, teren de golf
- activitati horticole (livada pomi, plante medicinale, plante de agrement, gradina botanica, vie, etc)
- zone de agrement, pietonale
- parcaje la sol
- alte dotari vor fi studiate prin PUD

CONSILIUL JUDETEAN BRĂILA
Anexa la Avizul unic
Nr. 13 / 01. FEB. 2007
ARHITECT ŞEF

Art.2 UTILIZARI INTERZISE

- activitatii poluante, cu risc tenologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- garaje de autobuze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacualrea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art.3. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)
Se va respecta parcelarea propusa in PUZ.

Art.4. CIRCULATII SI ACCESE

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Art.5. IMPREJMUIRI
Imprejmuirile vor fi realizate din plantatii sau lemn cu o inaltime maxima de 1,20 m.

Zd zona circulaţii carosabile, poteci şi parcaje

Date de recunoastere
Ocupa un procent de aproximativ 12,49% din zona studiata
Zona cuprinde reţeaua majoră de circulaţie: aleile carosabile cu lăţimi de 7,0 m, aleile semicarosabile, potecile pietruite şi parcajele propuse.

V. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Localitatea nu a fost împărţită în unităţi teritoriale de referinţă.

Şef proiect
arh. Adina Bocicai

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Adina
BOCICAI
Arhitect
CDE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

CONSILIUL JUDEŢEAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul unic
Nr. 13 / 01 FEB. 2007
ARHITECT ŞEF

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
309
Adina
BOCICAI
Arhitect
cu drept de semnătură

P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU PENTRU SUSTINEREA DE PROIECTE DE INTERES GENERAL SI CENTRU DE AGREMENT

comuna PARAU

jud. Brasov

SITUATIA EXISTENTA - S C. 1:2000

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal

spre GRID

N

DE2805

DE2846

HC2815

HC2816

HC2817

HC2818

HC2819

HC2820

HC2821

HC2822

HC2823

HC2824

HC2825

HC2826

HC2827

HC2828

HC2829

HC2830

HC2831

HC2832

HC2833

HC2834

HC2835

HC2836

HC2837

HC2838

HC2839

HC2840

HC2841

HC2842

HC2843

HC2844

HC2845

HC2846

HC2847

HC2848

HC2849

HC2850

HC2851

HC2852

HC2853

HC2854

P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU PENTRU SUSTINEREA DE PROIECTE DE INTERES GENERAL SI CENTRU DE AGREMENT

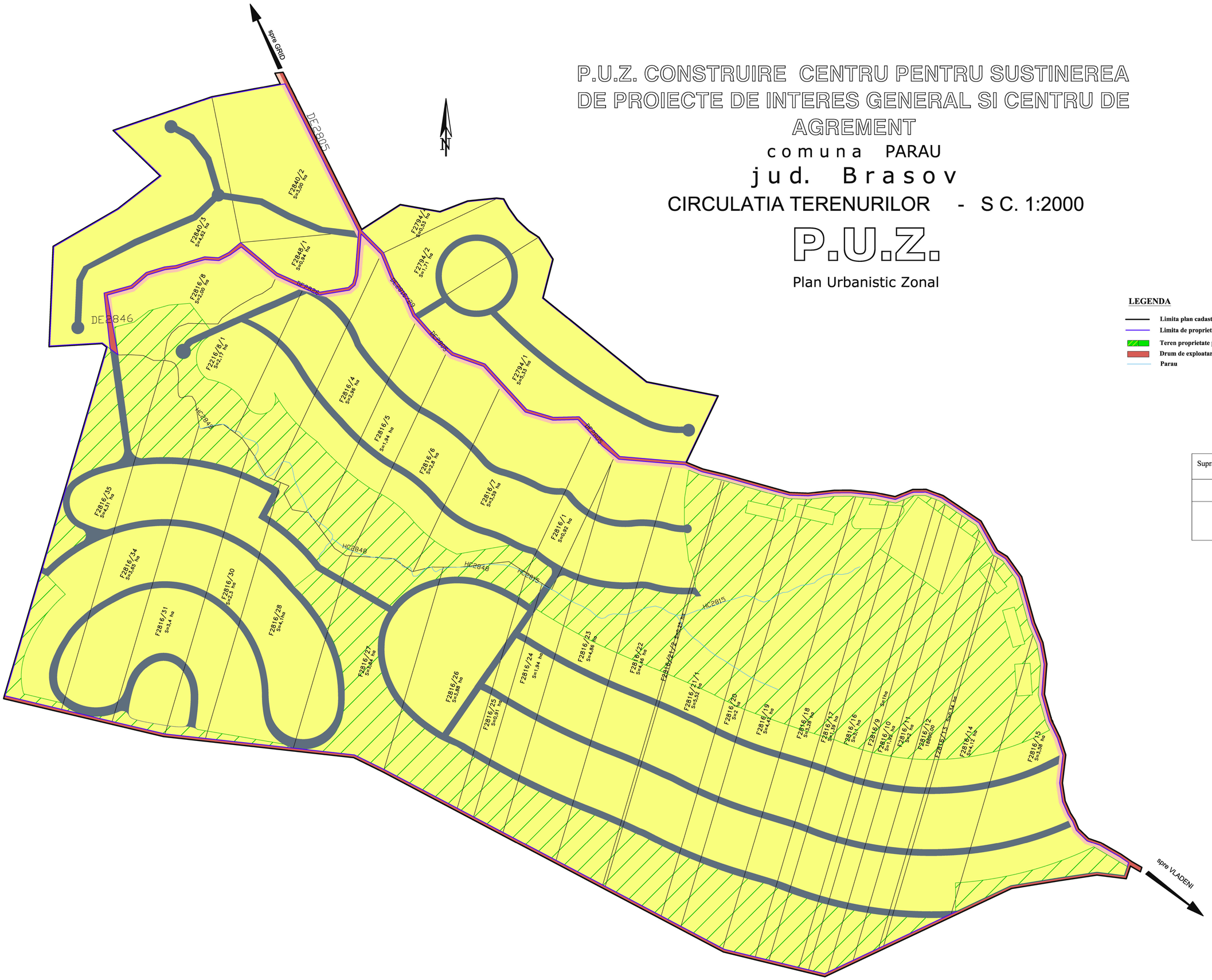
comuna PARAU

jud. Brasov

CIRCULATIA TERENURILOR - S C. 1:2000

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal



LEGENDA

- Limita plan cadastral
- Limita de proprietate
- Teren proprietate privata
- Drum de exploatare
- Parau

ZONIFICARE

- Zona verde
- Zona studiata
- Drumuri private
- Teren ce urmeaza a fi trecut in proprietatea publica in vederea modernizarii drumului de exploatare

Suprafata totala suport cadastral actualizat din care	1.090.113 mp
Suprafata proprietate publica drumuri publice (comuna Parau)	17.261 mp
Suprafata totala proprietate privata din care	1.072.852 mp
zona spatiu verde	351.452 mp
zona studiata conform CU	721.400 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
				Beneficiar: SC Brasov Logistic Park SA — Proiect nr. 4/2006
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:2000	Titlu proiect: Construire centru pentru sustinere de proiecte de interes general si centru de agrement - com. PARAU, jud. Brasov — Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. Bocicai Adina			
PROIECTAT	arh. Bocicai Adina		DATA: 07/2006	Titlul plansa: CIRCULATIA TERENURILOR — Plansa nr. A-02
DESENAT	arh. Bocicai Adina			

P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU PENTRU SUSTINEREA DE PROIECTE DE INTERES GENERAL SI CENTRU DE AGREMENT

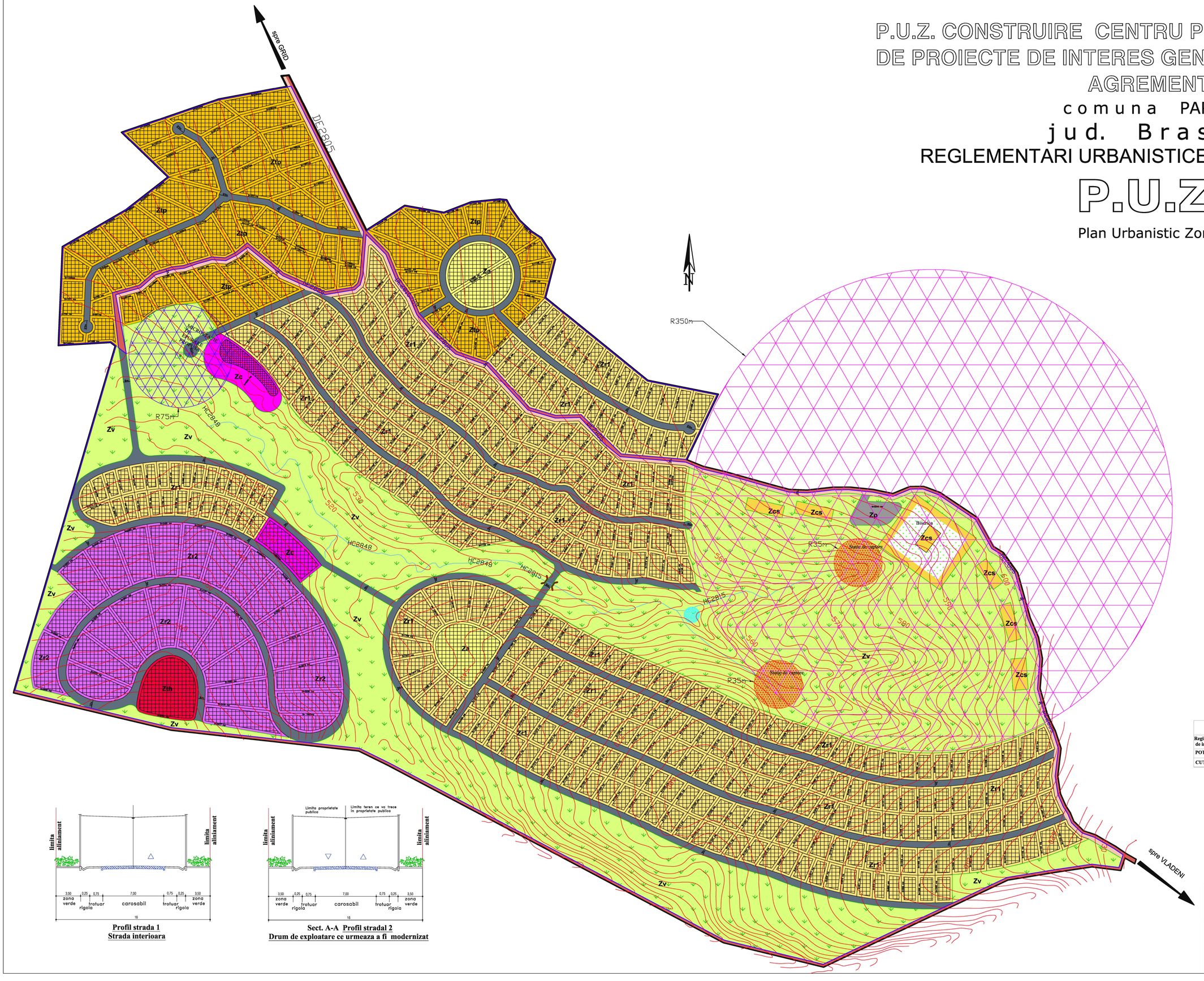
comuna PARAU

jud. Brasov

REGLEMENTARI URBANISTICE - S C. 1:2000

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal


spre GRID
DE2805
HC2848
HC2815
R350m
R75m
R35m
Zona de protectie
Zona de protectie
Zona de protectie

PLAN DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
S C. 1:2000
c o m u n a PARAU
j u d. B r a s o v

spre GRID

DF2805

HC2848

HC2815

Transformator 250 kV

TRF

Spre LEA 20 kV
Valea Târgului

Bazin colector

Biserica

Statie de capare

spre VLADENI

LEGENDA

Lucrari existente

LEA 20 kV

Lucrari proiectate

TRF Transformator 250 kV

Cablu ingropat

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
				Beneficiar: SC Brasov Logistic Park SA — Proiect nr. 4/2006
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:2000	Titlu proiect: Construire centru pentru sustinere de proiecte de interes general si centru de agrement - com. PARAU, jud. Brasov — Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. Bocicai Adina			
PROIECTAT	ing. Calderaru Petrea		DATA: 07/2006	Titlul plansa: PLAN DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA — Plansa nr. I-02
DESENAT	ing. Calderaru Petrea			

PLAN DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE
S C. 1:2000
c o m u n a PARAU
j u d. B r a s o v

spre GRID

spre VLADENI

N

LEGENDA

Lucrari existente

Lucrari proiectate

- Retea de canalizare
- Retea de apa din polietilena HDPE
- Captare de apa
- Bazin colector
- Microstatie de epurare

Biserica

Statie de captare

Statie de captare

Bazin colector

Microstatie de epurare

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
				Beneficiar: SC Brasov Logistic Park SA — Proiect nr. 4/2006
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:2000	Titlu proiect: Construire centru pentru sustinere de proiecte de interes general si centru de agrement - com. PARAU, jud. Brasov — Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. Bocicel Adina			
PROIECTAT	ing. Calararu Petrea		DATA: 07/2006	Titlul plansa: PLAN DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE — Plansa nr. 1-01
DESENAT	ing. Calararu Petrea			