

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SZABO ANEMARIE
STR. GHEORGHE DOJA, NR. 99/C**

F O A I E D E G A R D A

Denumire lucrare: PUZ PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SANTANDREI, NR CAD 8774
Beneficiari: ZBÂRCE TEODOR
Proiectant: B.I.A. SZABO ANE MARIE
Faza: PUZ

DENUMIRE LUCRARE: PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ PARCELARE TEREN
PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SAT SANTANDREI, COM. SANTANDREI, JUD. BIHOR
BENEFICIARI: ZBÂRCE TEODOR
AMPLASAMENT: SAT SANTANDREI, COM. SANTANDREI, JUD. BIHOR
PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
NUMAR PROIECT: 291 /2022
FAZA: PUZ
DATA: IULIE 2023

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT: arh. SZABO ANE MARIE
URBANISM: arh. SZABO ANE MARIE

BORDEROU GENERAL FAZA: P.U.Z .

PIESE SCRISE:

1. FOAIE DE GARDA SI LISTA DE SEMNATURI
2. BORDEROU GENERAL P.U.Z.
3. COPII CARTI DE IDENTITATE
4. CERTIFICAT DE URBANISM
5. DOVADA PROPRIETATII: EXTRASE CF
6. DOVADA PLATII TAXEI RUR
7. AVIZE CERUTE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM
7. MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT P.U.Z.
8. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE:

PLANSA U1 – INCADRAREA IN TERITORIU

PLANSA U2 –SITUATIE EXISTENTA

PLANSA U3 – REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSA U4 – UTILITARE

PLANSA U5 - CIRCULATIA TERENURILOR

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SZABO ANE MARIE
STR. GHEORGHE DOJA, NR. 99/C**

**MEMORIU DE PREZENTARE
PUZ
PUZ PARCELARE TEREN
PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
COM. SANTANDREI, NR CAD 8774 JUD. BIHOR**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare: PUZ PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SAT SANTANDREI, COM. SANTANDREI, JUD. BIHOR
Beneficiar: ZBARCE TEODOR
Proiectant: B.I.A. SZABO ANE MARIE
Faza: PUZ

2. MOTIVATIA INVESTITIEI

Terenul se afla intr-o zona in care exista deja parcelari si constructii pentru locuinte.

Din punct de vedere urbanistic, zona este destinata dezvoltarii locuirii, fiind la cca 1 km. de nucleul comunitatii.

Obiectivele investitiei:

1.1.1. Valorificarea terenului

1.1.2. Sistematizarea armonioasa a zonei, precum si creerea de functiuni care sa satisfaca cerintele populatiei aflata in expansiune

1.1.3. Atragerea catre bugetul localitatii a unor fonduri suplimentare prin impozitarea noilor locuinte si investitii.

1.1.4. Prin actuala investitie se ridica gradul de confort al comunitatii si ajuta la dezvoltarea durabila a localitatii

3. OBIECTUL DOCUMENTATIEI P.U.Z. :

Prezenta documentatie a fost elaborata avand in vedere solicitarea beneficiarului initiator ZBARCE TEODOR . Obiectul lucrarii il constituie determinarea conditiilor de amplasare a unei zone de locuinte si functiuni complementare locuirii la cca 1 km de centrul localitatii, Constructiile existente sunt aproape de amplasamentul luat in studiu. Accesul pietonal si auto se realizeaza in prezent pe drumurile comunale: str. Iasomieii cu un profil de 10.00 m. respectiv str. Bucuriei cu profil de 12,00 m.

Obiectul studiului este parcelarea terenului cu nr. Cad. 8774 precum si intocmirea de reglementari privind dimensionarea, functionalitatea, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor precum si viitoarele echipari cu utilitati edilitare, cu respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului anterioare, cat si de cerintele functionale. - Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Prevederile tehnice sunt studiate in documentatie si vor avea caracter obligatoriu in cadrul proiectelor de executie, necesare pentru obtinerea autorizatiilor de construire a caselor de locuit pe parcelele din P.U.Z.

Documentatia va fi supusa spre aprobare la Consiliul Local al comunei SANTANDREI si a organismelor competente interesate.

Conform regulamentelor generale de urbanism constructiile din zona sunt in regim maxim S(D)+P+1E(M).

S-a intocmit documentatie tehnica topo-cadastrale pentru inscrierea corpului de proprietate in Cartea Funciara cu caracter nedefinitiv conform Legii 7/1996, deci exista plan cadastral de amplasare si dezmembrare a bunului imobil (suport topografic la zi).

Este necesara intocmirea studiilor geotehnice pentru constructiile cu caracter definitiv ce se vor proiecta pe viitor. In aceasta zona se va cauta a propune o arhitectura specifica, echilibrata si de bun simt in cadrul acestei zone din judetul Bihor. Parcelele luate in studiu sunt libere de constructii, inconjurate de terenuri agricole, probleme de arhitectura si urbanism nu se pun, dar proiectele in viitor pot fi individualizate si personalizate si supravegheata evolutia si realizarea concreta a constructiilor.

4.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

4.1. Evolutia zonei si incadrarea in localitate

Terenul studiat este in intravilanul localitatii, la nord-estul centrului localitatii. Functiunea propusa prin P.U.Z. este de locuire cu regim mic de inaltime si functiuni complementare acestora.

Zona studiata este cu functiune predominanta de locuire aflata incadrata in PUG ca zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea documentatei de PUZ.

Limita zonei studiate:

- la nord – lotizare pentru locuinte si doua accese stradale
- la sud – curs apa
- la est – teren liber de constructii
- la vest – teren liber de constructii

Necesitatile de dezvoltare a incintei si a zonei conduc la obligativitatea reglementarii functionale a terenurilor in studiu prin extinderea zonei predominante de locuire si functiuni complementare locuirii. Terenul studiat este flancat la nord si est de lotizari de locuinte.

4.2 Prevederi ale P.U.G

Unitatea teritoriala de referinta din care face parte acest P.U.Z. este UTR 4- L3 a carui conditii le preia. Astfel propunerile prevazute sunt impuse de prevederile din PUZ circulatie, forma si limita parcelor si axul drumurilor existente si un drum propus perpendicular pe acesta rezultat in urma aprobarii unui PUZ .

Constructiile ce se vor executa pe parcelele studiate, prin amplasarea lor vor respecta distantele minime generale admise pentru amplasarea caselor de locuit in sistem izolat, atat lateral fata de vecinatati cat si fata de axul drumului, propus si existent. Amplasarea acestora va respecta prevederile Codului Civil

4.3. Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural simplu rural, fara denivelatii si plantatii semnificative impune prevederea plantatiilor in curte, ridicand calitatea urbanistica-peisajistica a acestei zone cu o incadrare cat mai corespunzatoare in sit.

Calitatea si simplitatea constructiilor in functie de conditiile de fundare a terenului, originalitatea spatiilor plantate conform conditiilor de clima, adaptarea si grija pentru coerenta si integrarea armonioasa in mediul inconjurator, respectul vecinatatilor, vor fi reguli pe care beneficiarul va trebui sa le respecte.

Trebuie accentuata importanta conservarii, dezvoltarii si valorificarii potentialului natural al zonei prin:

- protectia mediului inconjurator de noxe poluante,
- dezvoltarea plantatiilor cu arbori si arbusti, zone verzi,
- protectia sanitara in incinta si vecinatati,
- interzicerea poluarii factorilor de mediu ca : sol,aer, apa, etc

Incadrarea decenta si abila in cadrul natural va duce la un nivel corespunzator al calitatii vietii pe zona studiata

Terenul studiat are conditii de fundare bune iar dezvoltarea zonei nu este afectata de caracteristici de relief, clima, hidrografie etc.

4.4 Modernizarea circulatiei.

Incinta studiata are acces si front reglementat din punct de vedere juridic la str. Iasomieii cu un profil de 10,00 m. respectiv str. Bucuriei cu profil de 12,00 m., prin intermediul carora se asigura legatura cu localitatea, la o distanta de cca. 1 km de centrul localitatii. Accesul auto se va face direct pe lot.

In functie de posibilitatile economice prevazute in viitor, conform prevederilor P.U.G. Santandrei si localitatile apartinatoare in domeniul circulatiei se poate vorbi de modernizarea si completarea arterelor de circulatie la drum carosabil si pietonal.

4.5.Zonificare functionala –reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Masuratorile topografice pun in evidenta un teren compact de 16 304 mp. format dintr-un numar cadastral, fara diferente de nivel .

Din punct de vedere PUG zona este situata in intravilanul localitatii Santandrei. Nu exista elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse in valoare.

Zona studiata este cu functiune predominanta de locuire aflata incadrata in PUG ca zona functionala L3 -zona cu locuinte si functiuni complementare cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea documentatei de PUZ.

Conform regulamentelor generale de urbanism constructiile propuse vor fi in regim maxim S(D)+P+1E(M).

S-a intocmit documentatie tehnica topo-cadastrale pentru inscrierea corpului de proprietate in Cartea Funciara cu caracter nedefinitiv conform Legii 7/1996, deci exista plan cadastral de amplasare si dezmembrare a bunului imobil (suport topografic la zi).

O suprafata de 3293,20 mp se va dona Primariei Santandrei pentru construirea a patru drumuri publice cu profile de 5,00 m (drum de intretinere a malurilor Pârâului Peța), 10,00 m (prelungirea str. Iasomieii) si 12,00m (prelungirea străzilor Bucuriei si Grădina Morii) .

Este necesara intocmirea studiilor geotehnice pentru constructiile cu caracter definitiv ce se vor proiecta pe viitor. in aceasta zona se va cauta a propune o arhitectura specifica, echilibrata si de bun simt in cadrul acestei zone din judetul Bihor. Parcelele luate in studiu sunt libere de constructii, inconjurate de terenuri agricole, probleme de arhitectura si urbanism nu se pun, dar proiectele in viitor pot fi individualizate si personalizate si supravegheata evolutia si realizarea concreta a caselor.

Se propune reglementarea terenului conform intravilanului adiacent, cu o lotizare având accesele din trei drumuri comunale.

Pe terenul studiat se propun 21 parcele astfel :

- 4 loturi de 500 mp.
- 1 lot de 550 mp.
- 9 loturi de 650 mp.
- 7 loturi cu suprafate variabile cuprinse intre 535,23,50 si 923,80 mp.

Constructiile ce se vor executa pe aceste parcele vor fi retrase de la limita mejdiei laterale si spate cu respectarea distantei impusa de normele din domeniu privitoare la distante ce pot deveni obligatorii fata de vecinatati (Codul civil). Zona de alimiament a constructiilor - 4,00 m de la limita proprietatii unde este frontul stradal.

Zona rezervata constructiilor incepe la 9,00 m din axul drumului existent cu profil de 10,00 m. respectiv la 10,00 m din axul drumului existent cu profil de 12,00 m.

Regimul de inaltime propus este suficient pentru functionarea unor case de tip rural cu parter (P) si subsol(S) sau demisol(D) + parter(P)+ etaj (E) sau mansarda(M) -S(D)+P+1E(M)

Suprafata construita a unei case pe loturile propuse va fi de un maxim de 323,30 mp si aria desfasurata va fi de maxim 830,70 mp.

Conform elementelor existente determinante, amplasarea constructiilor pe parcelele studiate se va realiza asa cum sunt prezentate pe plansa 3/U – plansa de reglementari urbanistice.

Asigurarea cu spatii verzi se va realiza cu plantatii noi. Amplasamentul nu reprezinta existenta unor riscuri naturale evidentiata in PUG.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Pentru terenul in studiu, conform PUG:

2. POT max. 35%
3. regim maxim de înălțime D+P+E(M)
4. parcaj obligatoriu: 1 loc/teren

Pentru incinta terenului in studiu se propune PARCELARE TEREN PT LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cu urmatoorii indici de constructibilitate:

REGLEMENTARI LOT TIP (IN CAMP)

SUPRAFATA TEREN 500,00 -923,80 mp

FUNCTIUNE PRINCIPALA -DOUA LOCUINTE UNI SAU BIFAMILIALE IZOLATE/ CUPLATE

SI/SAU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA LOCUIRII

FUNCTIUNI SECUNDARE -ANEXE GOSPODARESTI

REGIM DE INALTIME S(D)+P+E(M)

POT MAXIM 35 %

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.

LATERALE MIN 3,50 M. PE O LATURA

PE CEALALTĂ LATURĂ ÎN LIMITELE CODULUI CIVIL ȘI OMS 119/2014

SPATE 6,00 M.

REGLEMETARI LOT PE COLT -4 LOTURI

SUPRAFATA TEREN INTRE 535,20 MP. SI 650,00 MP.

FUNCTIUNE PRINCIPALA -DOUA LOCUINTE UNI SAU BIFAMILIALE IZOLATE/ CUPLATE

SI/SAU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA LOCUIRII

FUNCTIUNI SECUNDARE -ANEXE GOSPODARESTI

REGIM DE INALTIME S(D)+P+E(M)

POT MAXIM 35 %

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA AMBELE STRAZI 4,00 M.

LATERALE MIN 3,50 M.

IN TOATE TIPURILE DE LOTURI

Garajele se vor amplasa cu retragere de min. 6,00 m de la stradă

În afara ariei de constructibilitate este posibila amplasarea de anexe gospodărești cu respectarea Codului Civil și cu conditia de a nu depasi înălțimea la streasina max. 3,00 m, respectiv la coama max. 4,00 m.

DEFINIREA FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE (FUNCTIUNI TERTIARE)

- COMERT EN DETAIL, ALIMENTAR SI NEALIMENTAR
- ALIMENTATIE PUBLICA
- SERVICII CU ACCES PUBLIC (EX AGENTII TURISM, SEVICII MULTIPLICARE, FRIZERIE, COAFURA, ETC)
- SERVICII PROFESIONALE (MEDICALE, LABORATOARE, BIROURI)
- SERVICII MANUFACTURIERE (EX. CROITORIE, TAPITERIE, ETC)

Bilantul teritorial se prezinta astfel:

	suprafete	Procent din total
ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII EDIFICABIL	4 231,50 mp.	25,95%
ZONA VERDE SI AMENAJARI	8 779,30 mp.	53,85%

ZONA DRUMURI+ ALEI PIETONALE+ AMENAJARI SI ZONE VERZI	3 293,20 mp.	20,20%
TOTAL ZONA STUDIATA	16 304,00 mp	100,00%

Bilantul teritorial pentru un lot tip se prezinta astfel (500 mp.)

	suprafete	Procent din total
ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII EDIFICABIL	240,00 mp.	48,00%
ZONA VERDE SI AMENAJARI	160,00 mp.	32,00%
ZONA ACCES PIETONAL SI PARCARE	100,00 mp.	20,00%
TOTAL TENEN LOT TIP	500,00 mp	100,00%

4.5. Zone de siguranta

Conform Legii Apelor 107/1996 se instituie o zona de protectie a cursului apei din mejdia sudica de 5 m de la mal pentru cursuri de sub 10 m latime. **ACEASTA ZONA SE SUPRAPUNE CU ZONA CEDATĂ DOMENIULUI PUBLIC PENTRU AMENAJAREA UNUI ALEI DE ÎNTREȚINERE A VĂII PÂRÂULUI PEȚA.**

4.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare zona dispune de acces la:

- retea alimentare cu apa din str Iasomie
- retea de canalizare menajera (in curs de realizare)din str Iasomie
- retea energie electrica din str Iasomie si Bucuriei

4.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al poluarii, loturile studiate nu constituie sursa de poluare de nici un fel, fiind asigurate de retele de canalizare si energie electrica.

Amplasamentul studiat este o zona neinscrisa pe lista monumentelor istorice sau al ariilor sau siturilor protejate arheologic, acest lucru urmand sa fie confirmat prin obtinerea avizului Agentiei de protectie a mediului Bihor.

4.8. Protectia mediului

Propunerile urbanistice respecta legislatia in domeniu in materie de protectia mediului, noile investitii vor beneficia de retele de utilitati tehnico-edilitare in sistem centralizat. Autorizarea constructiilor se va face pe baza acordului dat de Agentia de Protectie a Mediului Bihor.

Deseurile vor fi depozitate in incinta si colectate de catre o firma specializata.

In vederea construirii se va face studiu geotehnic.

4.9. Obiective de utilitate publica – circulatia terenurilor

Pentru asigurarea accesibilitatii exista un teren dezmembrat ca drumuri de legatura, respectiv prelungirea str Iasomie, Bucuriei si Gradina Morii. Totodata exista o propunere de dezmembrare privind zona de intretinere a Pârâului Peța, în limitele zonei de protecție.

Astfel:

Prelungirea str. Bucuriei	678,75 MP.
Prelungirea str. Grădina Morii	1 757,10 MP.
Prelungirea str. Iasomie	692,25 MP.
Aleea de întreținere a Pârâului Peța	<u>165,10 MP.</u>
TOTAL	3 293,20 MP.

Organizarea circulatiei se va face prin accesarea directa din aceste trasee de circulatie din care s-a realizat asigurarea locurilor de parcare pentru autoturisme (pe proprietate) . De asemenea s-a urmarit organizarea circulatiei pietonale prin creerea de trasee pietonale distincte. Acestea sunt detaliate si in partea desenata plansa reglementari (profile de drum)

5. CONCLUZII

Propunerile din acest P.U.Z. se vor corela cu elementele regulamentului de urbanism prevazute in P.U.G.-ul existent al localitatii Santandrei. Documentatia va fi supusa spre aprobare la organismele competente interesate, respectiv Comisia Judeteana de Urbanism si Amenajarea Teritoriului si Consiliul Local Santandrei.

Regimul de aliniere propus (aliniamet) precum si limita minima admisa de construire a cladirilor va respecta prevederile din acest P.U.Z. – care sunt in concordanta cu Regulamentul de urbanism continut in P.U.G., completandu-le.

Din punct de vedere al integrarii si armonizarii cu situatia existenta in localitate, cadrul natural simplu rural obliga prevederea locuintelor (caselor) uni sau bifamiliale, izolate, cu spatii verzi, plantari arbori, mici gospodarii.

Din punct de vedere ecologic se propune dezvoltarea spatiilor verzi, excluderea activitatilor de poluare a aerului, solului, apelor subterane, recuperarea terenurilor degradate. Din punct de vedere al aspectului urbanistic – arhitectural al cladirilor care se vor construi cu caracter definitiv, vor respecta in mod maxim posibil caracterul specific acestei zone al judetului Bihor.

Amenajarea si dezvoltarea urbanistica propusa se inscrie in prevederile P.U.G.-ului localitatii Santandrei pentru zona adiacenta.

Categoriile principale de interventie vor fi :

- construirea noilor obiective
- extinderea retelelor edilitare
- realizarea cailor de comunicatie si a parcajelor necesare
- realizarea spatiilor verzi necesare protectia mediului

Prioritatile de interventie vor fi in realizarea cailor de circulatie si a retelelor edilitare, apoi in completarea fondului construit.

Intocmit,
Arh. Szabo Ane Marie

Regulament local de urbanism aferent PUZ

A. PRESCRIPTII GENERALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărește și detaliind reglementările din P.U.G. și este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, referitoare la utilizare și constructibilitate a terenului.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

Legea 50/1991 republicate privind autorizarea executării construcțiilor

R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z. preliminar.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul preliminar aferent P.U.Z. se elaborează cu scopul de a aprofunda și completa regulamentul ce însoțește P.U.G. al localității. El explică și detaliază, sub forma unor prescripții și recomandări, P.U.Z. preliminar în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism și autorizații de construire în perimetrul zonei studiate.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

Prin aceasta modificare se impune schimbarea destinației terenurilor în vederea autorizării construcțiilor. Destinația acestor terenuri apare în planșa de Propuneri- Reglementări

1. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Pentru terenul la care se referă P.U.Z. preliminar este necesar studiu geotehnic separat pentru autorizarea construcțiilor.

Problema depozitării reziduurilor menajere și a deșeurilor va fi rezolvată de beneficiarul parcelei propuse prin amenajarea unor locuri de colectare a gunoierului și prin grija beneficiarului va fi asigurat și transportul lui către groapa de gunoi a localității.

Potrivit cerințelor Inspectoratului de Protecție Civilă Județean Bihor, se va ține cont de următoarele:

- pentru realizarea prevenirii populației despre pericolul atacului aerian sau al producerii unor dezastre, dacă perimetrul construibil este extins în afara razei de audibilitate a semnalului sonor (sirenă) se vor prevedea prin grija Consiliului Local, sirenă de alarmare, astfel încât semnalul să poată fi recepționat în toată zona construibilă a P.U.Z.
- conform art. 33 din Legea Protecției Civile nr. 106/1996, proprietarul parcelei din P.U.Z. are obligația să prevadă la noile investiții adăposturi de protecție civilă (dacă este cazul). La eliberarea autorizației de construire, se obțin obligatoriu avizul Inspectoratului de Protecție Civilă Județean.

La proiectarea rețelelor de alimentare cu apă se va lua în considerare și proiectarea instalațiilor pentru alimentare cu apă în caz de incendiu.

Conform avizului nr. 324922/2000 al Brigăzii de Pompieri "Crișana", documentațiile vor respecta prevederile STAS 4163 și Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare indicativ I9/94. Pe rețelele de alimentare cu apă se vor prevedea hidranți supraterani de incendiu. Avizul solicită, de asemenea, necesitatea realizării căilor de acces pentru intervenție în caz de urgență publică de incendiu la toate obiectivele de construit, care să se poată utiliza în orice anotimp al anului, ca și realizarea sistemelor de anunțare a incendiilor și alarmare (telefonie).

2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Incinta studiata are acces si front reglementat din punct de vedere juridic la trei străzi comunale de profile de 10 și 12 m, prin intermediul careia se asigura legatura cu localitatea, la o distanta de cca. 1 km de centrul localitatii. Accesul auto se va face direct pe lot.

Pentru incinta terenului in studiu se propune PARCELARE TEREN PT LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cu urmatoarii indici de construibilitate:

REGLEMENTARI LOT TIP (IN CAMP)

SUPRAFATA TEREN 500,00 -923,80 mp

FUNCTIUNE PRINCIPALA -DOUA LOCUINTE UNI SAU BIFAMILIALE IZOLATE/ CUPLATE

SI/SAU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA LOCUIRII

FUNCTIUNI SECUNDARE -ANEXE GOSPODARESTI

REGIM DE INALTIME S(D)+P+E(M)

POT MAXIM 35 %

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.

LATERALE MIN 3,50 M. PE O LATURA SI COD CIVIL PE

CEALALTĂ LATURĂ

SPATE 6,00 M.

REGLEMETARI LOT PE COLT -4 LOTURI

SUPRAFATA TEREN INTRE 535,20 MP. SI 650,00 MP.

FUNCTIUNE PRINCIPALA -DOUA LOCUINTE UNI SAU BIFAMILIALE IZOLATE/ CUPLATE

SI/SAU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA LOCUIRII

FUNCTIUNI SECUNDARE -ANEXE GOSPODARESTI

REGIM DE INALTIME S(D)+P+E(M)

POT MAXIM 35%

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA AMBELE STRAZI 4,00 M.

LATERALE MIN 3,50 M.

IN TOATE TIPURILE DE LOTURI

Garajele se vor amplasa cu retragere de min. 6,00 m de la stradă

În afara ariei de construibilitate este posibila amplasarea de anexe gospodărești cu respectarea Codului Civil și cu conditia de a nu depasi înălțimea la streasina max. 3,00 m, respectiv la coama max. 4,00 m.

DEFINIREA FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE (FUNCTIUNI TERTIARE)

- COMERT EN DETAIL, ALIMENTAR SI NEALIMENTAR
- ALIMENTATIE PUBLICA
- SERVICII CU ACCES PUBLIC (EX AGENTII TURISM, SEVICII MULTIPLICARE, FRIZERIE, COAFURA, ETC)
- SERVICII PROFESIONALE (MEDICALE, LABORATOARE, BIROURI)
- SERVICII MANUFACTURIERE (EX. CROITORIE, TAPITERIE, ETC)
-

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru fluidizarea circulatiei s-a preconizat un acces auto dublat de acces pietonal

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

In zona există actualmente rețea electrică și apa canal . Se va proceda la respectarea articolului referitoare la acest aspect din R.G.U.

Se vor realiza racordari la rețelele existente in zona

5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Pe parcela din prezentul P.U.Z. s-a prevăzut un spațiu verde și amenajări de minim 53,85 % din totalul suprafeței terenului. Se va respecta articolul din R.G.U. referitoare la spații verzi plantate și articolul referitoare la împrejurimi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenul studiat se propun 21 parcele pentru locuințe și funcțiuni complementare, iar construcțiile ce se vor executa pe aceste parcele vor fi retrase de la limita mejdiei laterale și spate cu respectarea distanței impuse de normele din domeniu privitoare la distanțe ce pot deveni obligatorii față de vecinătăți (Codul civil).

Zona de alimiment a construcțiilor - 4,00 m de la limita proprietății unde este frontul stradal.

Suprafața construită a unei case pe loturile propuse va fi de un maxim de 323,30 mp și aria desfășurată va fi de maxim 830,70 mp.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei

Utilizări permise

- construcție DIN CATEGORIA LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Utilizări interzise:

- unități care prezintă pericol de poluare, peste limitele admise, pentru sol, aer și apă
- unități care prezintă pericol de risc tehnologic

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime propus este suficient pentru funcționarea unor case de tip rural cu subsol sau demisol+ parter + etaj sau mansardă -S(D)+P+1E(M)

Procentul de ocupare a terenului

- POT max. 35 %
- CUT max. 0,9

ÎNTOCMIT:
ARH SZABO ANE MARIE