

MEMORIU DE PREZENTARE
PUZ
EXTINDERE INTRAVILAN SI LOTIZARE TEREN PETRU LOCUINTE
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SANTANDREI, NR CAD 60232, 60233, 7302 SI 4560, JUD. BIHOR

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire lucrare: EXTINDERE INTRAVILAN SI LOTIZARE TEREN PETRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SANTANDREI, NR CAD 60232, 60233, 7302 SI 4560, JUD. BIHOR

Beneficiar: LAZOVI SRL
GABOR IOAN SI GABOR LIVIA
BELENYESI DUMITRU, BELENYESI ALEXANDRU SI
BELENYESI ANDRADA

Proiectant: ARH. 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 beneficiilor - initiatori **LAZOVI SRL, GABOR IOAN SI GABOR LIVIA, BELENYESI DUMITRU, BELENYESI ALEXANDRU SI BELENYESI ANDRADA.** Obiectul lucrarii il constituie determinarea conditiilor de extindere a intravilanului si amplasare a unei zone de locuinte la cca 1 km de centrul localitatii, Constructiile existente sunt relativ aproape de amplasamentul luat in studiu. Accesul pietonal si auto se realizeaza in prezent pe drumul comunal (str. Ogorului) cu un profil de 9.00 m.

Obiectul studiului este extinderea intravilanului si parcelarea terenului cu nr. Cad. 59505 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 extravilanul localitatii, la sudul localitatii si la sud de alte terenuri ce au fost urbanizate si introduse in intravilan. Documentatia prezenta se raporteaza la PUZ introducere in intravilan si lotizare pentru locuinte si functiuni complementare intocmit de S.C. PROIECTARE EXPRESIV S.R.L. si aprobat prin HCL 14 din 30/01/2018 (document atasat documentatiei) . 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-est – lotizare pentru locuinte aprobata prin HCL 14 din 30/01/2018
- la sud-est – teren liber de constructii extravilan
- la sud-vest – teren liber de constructii extravilan
- la nord-vest – strada dezmembrata partial la profil de 12 m

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

4.2 Prevederi ale P.U.G

Setul de reglementari la care va face referire acest P.U.Z. este cel aprobat prin HCL 14 din 30/01/2018 . Astfel propunerile prevazute sunt impuse de prevederile din PUZ circulatie, forma si limita parcelelor 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 strada comunală de profil 12 m aflată în prelungirea str. Viorelelor, prin intermediul careia se asigura legatura cu localitatea, la o distanta de cca. 2,2 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.

Organizarea circulatiei se va face prin accederea directa din acest traseu 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)

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

Masuratorile topografice pun in evidenta un teren compact de 28 900 mp. format din patru numere cadastrale, fara diferente de nivel . Lotul are front cu strada comunală de profil 12 m, aflată în prelungirea str. Viorelelor .

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

Se propune extinderea intravilanului si reglementarea terenului conform intravilanului adiacent.

Pe terenul studiat se propun 38 parcele, iar 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). Respectiv zona de alimiament a constructiilor - 4,00 m de la limita proprietatii unde este frontul stradal.

Zona rezervata constructiilor incepe la 1,00 m din axul drumului existent cu profil de 12.0 0m.

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 lotul tip (500 mp.) va fi de un maxim 200,00 mp si aria desfasurata va fi de maxim 450,00 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 evidentiuate in PUG.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

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

Pentru terenul in studiu, conform PUZ aprobat

2. POT max. 40%
3. CUT max 0,90
4. regim maxim de înălțime S(D)+P+E(M)
5. parcaj obligatoriu: 1 loc/teren

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

REGLEMENTARI LOT TIP (IN CAMP) -27 LOTURI

SUPRAFATA TEREN 500,00 mp

FUNCTIUNE PRINCIPALA – O LOCUINTA UNI SAU BIFAMILIALA -IZOLATEA SI/SAU

FUNCTIUNE COMPLEMENTARA LOCUIRII

FUNCTIUNI SECUNDARE -ANEXE GOSPODARESTI

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

POT MAXIM 40 %

CUT MAXIM 0.9

RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.

LATERALE TOTAL MIN 4,00 M. CU 2,00 M PE O LATURA

SPATE 6.00 M.

REGLEMENTARI LOT TIP (IN CAMP) -8 LOTURI

SUPRAFATA TEREN 750,00 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 40 %

CUT MAXIM 0.9

RETRAGERI: DE LA STRADA 4.00 M.

LATERALE TOTAL MIN 5.00 M. CU 3.00 M PE O LATURA

SPATE 6,00 M.

REGLEMENTARI LOT PE COLT -3 LOTURI

SUPRAFATA TEREN INTRE 603.00 MP. SI 1029.00 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 40%

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA AMBELE STRAZI 4.00 M.

LATERALE TOTAL MIN 5,00 M. CU 3,00 M PE O LATURA

IN TOATE CELE TREI TIPURI DE LOTURI

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

În afara ariei de construitabilitate este posibilă amplasarea de anexe gospodărești cu respectarea Codului Civil și cu condiția de a nu depăși înălțimea la streșina 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 totalul studiat
ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII EDIFICABIL	10 515,00 mp.	36,38%
ZONA VERDE SI AMENAJARI	11 284,00mp.	39,05%
ZONA DRUMURI si ZONA PT. UTILITATE PUBLICA	7 101,00 mp.	24,57%
TOTAL ZONA STUDIATA	28 900,00 mp	100,00%

4.6. Zone de siguranta

Nu este cazul

4.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare (conf.. PUZ aprobat prin HCL 14 din 30/01/2018) zona dispune de acces la:

- retea alimentare cu apa din str Viorelelor
- retea de canalizare menajera din str Viorelelor
- retea energie electrica din str Viorelelor

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 s-a propus realizarea de accese direct pe loturi din str aprobata prin PUZ cu profil stradal de 12 m.

Totodata pentru realizarea unei fluiditati a circulatiilor s-a propus cedari de teren în favoarea strazilor laterale , astfel încât acestea sa devină și în zona studiata străzi cu profile de 12m.

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 si in PUZ aprobat prin HCL 14 din 30/01/2018. 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 spațiilor verzi, excluderea activităților de poluare a aerului, solului, apelor subterane, recuperarea terenurilor degradate. Din punct de vedere al aspectului urbanistic – arhitectural al clădirilor care se vor construi cu caracter definitiv, vor respecta în mod maxim posibil caracterul specific acestei zone al județului Bihor.

Amenajarea și dezvoltarea urbanistică propusă se înscrie în prevederile P.U.G.-ului localității Santandrei pentru zona adiacentă.

Categoriile principale de intervenție vor fi :

- construirea noilor obiective
- extinderea rețelelor edilitare
- realizarea căilor de comunicație și a parcajelor necesare
- realizarea spațiilor verzi necesare protecției mediului

Prioritățile de intervenție vor fi în realizarea căilor de circulație și a rețelelor edilitare, apoi în 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 întărend 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 obiectului 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 obiectului 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 strada comunală de profil 12 m aprobat prin HCL 14 din 30/01/2018 prin intermediul careia se asigura legatura cu localitatea, la o distanta de cca. 2,2 km de centrul localitatii. Accesul auto se va face direct pe lot.

REGLEMENTARI LOT TIP (IN CAMP) -27 LOTURI

SUPRAFATA TEREN 500,00 mp

FUNCTIUNE PRINCIPALA – O LOCUINTA UNI SAU BIFAMILIALA -IZOLATEA SI/SAU

FUNCTIUNE COMPLEMENTARA LOCUIRII

FUNCTIUNI SECUNDARE -ANEXE GOSPODARESTI

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

POT MAXIM 40 %

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.

LATERALE TOTAL MIN 4,00 M. CU 2,00 M PE O LATURA

SPATE 6,00 M.

REGLEMENTARI LOT TIP (IN CAMP) -8 LOTURI

SUPRAFATA TEREN 750,00 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 40 %

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.

LATERALE TOTAL MIN 5,00 M. CU 3,00 M PE O LATURA

SPATE 6,00 M.

REGLEMENTARI LOT PE COLT -3 LOTURI

SUPRAFATA TEREN INTRE 603,00 MP. SI 1029,00 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 40%

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA AMBELE STRAZI 4,00 M.

LATERALE TOTAL MIN 5,00 M. CU 3,00 M PE O LATURA

IN TOATE CELE TREI TIPURI DE LOTURI

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

În afara ariei de construbilitate 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.

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

În 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 de 46,09 % 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 16 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 alimentare a construcțiilor - 4,00 m de la limita proprietății unde este frontul stradal.

Suprafața construită a unei case pe lotul tip va fi de un maxim 200 mp și aria desfășurată va fi de maxim 450 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. 40%
- CUT max. 0,9

ÎNTOCMIT:
ARH SZABO ANE MARIE