

**ZONA DE LOCUIT  
ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.  
MUN.SATU MARE-BALTA BLONDA**

Proiect numarul : 7/2022

Faza proiectului : P.U.Z.

Beneficiar : BOROS ALEXANDRU SI BOROS EVA NOEMI

Proiectant : S.C. PERACTO AG S.R.L. c. arh. Pagner Robert

Amplasament: Jud.Satu Mare,Mun. Satu Mare - Balta Blonda Nr. Cad. 184605

## ZONA DE LOCUIT ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.

## BORDEROU

## PĂRȚI SCRISE

## A. MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă

1.3. Surse documentare

a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

c. Date statistice

d. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

a. Date cu privire la evoluția zonei

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

c. Potențial de dezvoltare

2.2. Încadrarea în localitate

a. Poziționarea față de intravilanul localității

b. Relaționarea zonei cu localitatea

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

a. Aspecte critice privind circulația în zonă

b. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități

2.5. Ocuparea terenurilor

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

b. Relaționări între funcțiuni

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

d. Aspecte calitative ale fondului construit

e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

f. Asigurarea cu spații verzi

g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

h. Principalele disfuncționalități

2.6. Echipare edilitară

a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității

b. Principalele disfuncționalități

2.7. Probleme de mediu

a. Relația cadru natural – cadru construit

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriilor echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă

d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

3.1. Prevederi ale P.U.G.

3.2. Valorificarea cadrului natural

3.3. Modernizarea circulației

a. Organizarea circulației și a transportului în comun

b. Organizarea circulației feroviare

c. Organizației circulației navale

d. Organizarea circulației aeriene

e. Organizarea circulației pietonale

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentare cu apă

3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

3.5.3. Instalații de încălzire

3.5.4. Alimentare cu energie electrică

3.6.5. Telefonie

3.6. Protecția mediului

3.7. Obiective de utilitate publică

a. Tipuri de obiective de utilitate publică

b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

4. Concluzii – măsuri în continuare

### **PĂRȚI DESENAȚE**

A1. Plan de încadrare sc. 1 : 5000

A2. Situația existentă sc. 1 : 500

A3. Reglementări urbanistice sc. 1 : 500

A4. Reglementări tehnico – edilitare sc. 1 : 500

A5. Tipuri de proprietate sc 1 : 500

A6. Propunere de mobilare sc 1 : 500

Întocmit,

c.arh. Pugner Robert

## MEMORIU DE PREZENTARE

## I. INTRODUCERE

## 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :ZONA DE LOCUIT ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.

**Beneficiar :** BOROS ALEXANDRU SI BOROS EVA NOEMI

**Proiectant :** S.C PERACTO AG S.R.L.

**Data elaborării :** DEC 2022

## 1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Documentația prezentată a fost întocmită la cererea beneficiarului.

Terenurile in numar de 1 parcela propus spre reglementare insumeaza o suprafata de de 1000.00mp . Suprafata propusa spre reglementare cu o forma dreptunghiulara cu front la strada principala, sunt situate in intravilanul Mun. Satu Mare .Imobilul cu functiunea de teren arabil este identificat prin CF nr. 184605 si este în proprietatea beneficiarilor .

Beneficiarii initeaza reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic prin prezenta documentatie P.U.Z. si in urmatoarea etapa realizarea unei constructii (S) , P-P+1,P+M .

În vederea realizării investitiei este necesară reglementarea retragerii si alinimaentului fata de limitele de proprietate cat si stabilirea procentului de ocupare si utilizare a terenului, precum si modalitati de racordare la retelele de utilitate publica exisenta.

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă**

Zona studiată face parte din intravilan si este situata intr-o zona cu case de locuit, terenul este nereglementat cu fuctiunea de teren agricol .

Având în vedere faptul că în zonă s-au facut solicitari pentru realizarea altor investitii noi intreaga zona este o zona de interes pentru localitate.

**1.3.Surse documentare**

Nu este cazul

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

## 2.1. Evoluția zonei

- a. Date cu privire la evoluția zonei

Zona studiată nu a făcut obiectul unor studii .

- b. Caracteristicile semnificative ale zonei

Terenul este amplasat în intravilanul mun. Satu Mare

- c. Potențial de dezvoltare

Preponderent în zona studiată și zona Balta Blonda sunt construite locuințe cu regim de înălțime variabil . Considerăm că în această parte din Municipiu se vor construi în continuare locuințe individuale întrucât terenurile intravilan din zona au potențial pentru această funcțiune.

## 2.2. Încadrarea în localitate

- a. Poziționarea față de localitate

Amplasamentul studiat se află în partea sud-vestică a Mun. Satu Mare. Parcela este situată pe strada principală cu front la strada , cu funcțiunea de teren agricol în intravilan.

Relaționarea zonei cu localitatea

- b. Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată se află la distanță facilă de acces față de principală arteră de circulație strada Balta Blonda din Satu Mare

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu este cazul

## 2.4. Circulația

- a. Aspecte critice privind circulația în zonă

Circulația în zonă se face pe strada principală amenajată .

Solicitantul va suporta cheltuielile pentru realizarea racordului la utilități.

- b. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități.

**Accesul pe imobil se realizează din strada existentă str. Balta Blonda , există podet acces amenajat la proprietate , accesul și zona verde nu vor fi modificate.**

## 2.5. Ocuparea terenurilor

- a. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În prezent, terenul este teren agricol în intravilan.

- b. Relaționări între funcțiuni

In zona exista solicitari pentru zone de locuit, terenul se incadreaza in functiunea solicitata avand in vedere vecintatile

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Din lipsa P.U.G. si reglemnatari aferente In zona studiata, P.O.T.-ul si C.U.T.-ul nu sunt stabilite

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Pe terenul studiat nu exista constructii si nici amenajari , terenul fiind teren agricol in intravilan .

e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona are servicii, în apropiere, respectiv rețele de apă, electrice, de la care s-ar putea face extinderea rețelelor.

f. Asigurarea cu spatii verzi

nu este cazul

g.Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

h. Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate nu este cazul

## 2.6. Echipare edilitară

a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității

Zona studiată are echipare edilitară,electricitate, retea de alimentare cu apa , canalizare

b. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară,

- Nu este cazul.

## 2.7. Probleme de mediu

a. Relația cadru natural – cadru construit

Nu este cazul.

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate.

c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă.

În cadrul zonei studiate sistemul căilor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu.

e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

**3.1. Prevederi ale P.U.G.**

Nu este cazul

**3.2. Valorificarea cadrului natural**

Noua viziune urbanistică, apărută și ca urmare a manifestării interesului crescut al investitorilor în ultimul timp, este cea care va permite valorificarea maximă a potențialului zonei, prin realizarea în aceasta zona a unei zone de locuit.

**3.3. Modernizarea circulației**

a. Organizarea circulației și a transportului în comun

Strazile principale în zonă sunt strada Balta Blonda, str. Ciresilor. Din punct de vedere a circulației nu sunt probleme, strada este asfaltată și are un profil determinat.

b. Organizarea circulației feroviare

Nu e cazul.

c. Organizarea circulației navale

Nu e cazul.

d. Organizarea circulației aeriene

Nu e cazul.

e. Organizarea circulației pietonale

Toate drumurile din zona studiată au prevăzute trotuare pentru pietoni.

Toate construcțiile cu caracter public vor avea rampe de acces pentru persoane cu handicap.

**3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Suprafața totală a lotului este de 1000.00mp și este teren agricol în intravilan, înscris în nr. 184605 în proprietatea beneficiarilor.

Suprafața zonei studiate este de 1000.00, suprafața propusă pentru zona de locuit are 700.00mp, suprafața spațiilor verzi este de 300.00mp. Parcarile necesare se vor realiza în incinta.

Aliniamentul minim a fost stabilit de la 3 m de la limita de proprietate dinspre drum.

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări urbanistice,

Indicii de bilanț fiind după cum urmează:

**Bilanț teritorial în incinta beneficiarilor**

	Zonificare	mp	%
<b>Lm</b>	Zona de locuit.	700.00	70
<b>SP</b>	Spații verzi	300.00	30
	<b>Total</b>	<b>1000.00</b>	<b>100,00</b>

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

indici pentru zona de institutii servicii:

- POT = 35%
- CUT = 0.75

- Regim de înălțime S, P, P+M ,P+1/M

### 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

#### 3.5.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zona.

#### 3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea obiectivului se va realiza prin racordare la canalizarea existentă în zona.

#### 3.5.3. Instalații de încălzire

Alimentarea cu energie termică a imobilului se va face cu centrala proprie .

#### 3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face prin racord la rețeaua existentă în zona .

#### 3.6.5. Telefonie

Nu e cazul.

### 3.6. Protecția mediului

Propunerile de realizare a noilor funcțiuni, prin măsurile de soluționare a canalizării menajere, prin preluarea și transportarea deșeurilor la platforma ecologică, implică măsuri de diminuare până la eliminare a surselor de poluare. Prin sistemele de spații verzi propuse se va asigura indicele de plantare necesar .

### 3.7. Obiective de utilitate publică

- a. Tipuri de obiective de utilitate publică

Pentru materializarea acestor propuneri de dezvoltare urbanistică nu sunt necesare și lucrări de utilitate publică .

- b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

Terenul ce va face obiectul studiului este teren particular. Nu se propune trecerea în domeniul public a unor terenuri .

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Aceste propuneri vor contribui la dezvoltarea unui segment al vieții social-economice a localității.

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul R.L.U.



Regulamentul local de urbanism – R.L.U – detaliază reglementările din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele documentații devin acte de autoritate ale administrației publice.

## 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism - R.L.U. – a fost elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 și cu alte acte legislative specifice, dintre care precizăm:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2000 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/1993 privind constituirea R.B.D.D., cu modificările și completările ei ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 126/1996 – Codul silvic;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a II-a – Apa
- Legea nr. 71/1006 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea I-a – Căi de comunicație;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind protecția civilă nr. 106/1996;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

S-au preluat, de asemenea, prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonanțe, precum:

- Ordinul comun M.Ap.N. nr. 30/1995, M.I. nr. 3422/1995, S.R.I. nr. 4221/1995;
- Ordinul comun M.ap.N. nr. 3556/1996, M.I. nr. 2102/1996, S.R.I. nr. 4093/1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;

- Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 699/1999 pentru aprobarea Procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 76/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordonanța de urgență nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea nr. 755/2001 pentru aprobarea O.G. nr. 58/1998 privind organizarea și desfășurarea activităților de turism în România;
- H.G. nr. 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul nr. 61/1999 al președintelui Autorității Naționale pentru Turism pentru aprobarea Normelor metodologice și a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent, la exigențele persoanelor cu handicap;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectare parcajelor pentru autoturisme în localități urbane (P.132/1993);
- Ordinul M.L.P.T.A.T. nr. 27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor.

### **3. Domenii de aplicare**

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin prezentul P.U.Z.,

El se aplică în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibilă, în condițiile Legii nr. 350/2001, doar în baza altui P.U.Z. / P.U.D. avizat și aprobat legal.

Se vor respecta prevederile H.G. nr. 62/1996 sau ale legislației în vigoare la data autorizării, solicitându-se, prin certificatul de urbanism, avizele necesare, după caz, în funcție de tipul lucrărilor executate.

*Avizele și acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislație. Dacă prin R.L.U. se mai consideră necesare unele avize, ele vor fi prezentate la D.T.A.C..*

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

La amplasarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural, cu atât mai mult cu cât întreaga rezervație trebuie să-și mențină echilibrele naturale, specifice.

Infrastructura tehnico-edilitară a zonei nu trebuie să afecteze mediul, ea fiind adaptată normelor sanitare de protecție în vigoare. Se vor adopta soluții de colectare centralizată, la nivel de zonă a apelor menajere, cu epurare obligatorie, înaintea evacuării, conform cerințelor organelor de mediu.

Colectarea și neutralizarea deșeurilor se va face organizat, la platforma ecologică.

#### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale Normativului P1000/1992.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobate și ele vor asigura siguranța în exploatare.

Interesul public va fi apărat și prin condiționarea liberului acces al publicului în zonă, pe trasee pietonale sau carosabile.

Posibilitatea executării adăposturilor de apărare civilă va fi corelată cu pânza freatică de suprafață, și va fi avizată de organele competente.

Reguri privind siguranța la incendii

Să se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădirile înalte sau cu săli aglomerate).

Posibilitatea de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și o a doua fațadă, prin amenajări cu o lățime de 12 m, în cazurile acest lucru nu e posibil se va asigura trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în care parcela se află la diferență de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 m

În cazul în care nu se respecta distanțele din normele de protecție împotriva incendiilor se vor lua măsuri compensatorii stabilite de legislația în vigoare.

#### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Pentru această zonă funcțională s-a stabilit retragere existentă în zonă cu respectarea condițiilor obligatorii de confort și de însoțire, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

#### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale și carosabile. Acestea vor fi dimensionate în conformitate cu standardele în vigoare și vor fi corelate cu cerințele și specificul zonei.

Se vor asigura accese la constructiile publice pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii dupa caz.

#### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Modalitățile concrete de soluționare a echipării edilitare trebuie să fie adaptate rețelelor de protecție a zonei, cât și normelor generale de igienă.

#### 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

La realizarea dotărilor viitoare, se vor respecta cerințele referitoare la forma și dimensiunile terenului necesar pentru fiecare construcție, impuse, după caz, prin normative specifice, inclusiv prin legislație. În acest mod, este posibilă repartizarea armonioasă a clădirilor, cât și păstrarea unei zone verzi necesare confortului fiecărei dotări.

#### 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Nu se recomandă împrejmuirea loturilor cu împrejurii pline, pe o înălțime mai mare de 1,20 m.

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Întreaga zonă este constituită dintr-o singură Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.), care este o suprafață omogenă funcțional și morfologic și pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

U.T.R. cuprinde o singura zona funcționala.

La întocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua condițiile generale de zonă, și dacă sunt menționate distinct, și cele de subzonă, care sunt prioritare.

Zonele funcționale sunt următoarele:

Lm – Zona de locuit si functiuni complementare si compatibile

SP – Zona pentru spații verzi,

CR – Cai de comunicatie rutiera si pietonala

TE – Lucrari tehnico- edilitare

GC- Gospodarie comunala

#### **Bilant teritorial in incinta beneficiarilor**

	Zonificare	mp	%
<b>LM</b>	Zona de locuit.	700.00	70
<b>SP</b>	Spatii verzi	300.00	30
	<b>Total</b>	<b>1000.00</b>	<b>100,00</b>

Principali indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

indici pentru zona de locuit si functiuni complementare:

- POT = 35 %
- CUT = 0.75
- Regim de inaltime S, P, P+M ,P+1/M
- **H max cornisa = 8.00m , H max coama =12.50 m**
- retragere minima de 5 m fata de limita de protectie LEA de la strada
- retragere minima 3 m pe latura estica
- retragere conform Cod Civil pe laturile vestice si sudice

#### **Lm – Zona de locuit si functiuni complementare**

**Funcțiune predominantă** – locuire

**Funcțiuni compatibile** – anexe gospodaresti , garaje ,parcare acoperita plantații, parcuri in incinta.

**Utilizări permise cu condiții :**

- orice construcții permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- locuinte ,anexe gospodaresti, dotări cu condiția prevederii de locuri pentru parcare ,
- se pot amplasa parcaje acoperite , garaje P
- retragere minima de 5 m fata de limita de protectie LEA

**Utilizări interzise:**

- alte funcțiuni, în afara celor permise;
- construcții fără respectarea avizului geotehnic , constructii poluante.

Nu se pot amplasa adăposturi pentru păsări de curte, porci, vite, oi.

**Amplasare**

Amplasarea față de aliniament se va face la distanțele minime indicate față de limitele de fundal, laterale și față de aliniament, în planșa de reglementări si cu respectarea Codului Civil.

- Regim de înălțime S,P, P+M ,P+1

**Aspect**

Clădirile vor fi din materiale durabile, cu finisaje de cea mai bună calitate, volumetrie și aspect exterior la maxime exigențe arhitecturale. Nu se pot executa cosntrucții inestetice, care depreciază valorile arhitecturale, construcții kitsch. Clădirile vor avea un aspect care să se încadreze în arhitectura zonei.

**Împrejmuiri**

Se pot face pline pe maximum 2,00 m inaltime , garduri din plasa transparente cu stalpi sau cu vederea opturata , gardurile se pot continua cu spalieri cu plante agățătoare.

Materialele utilizate la împrejmuiri: zidărie, piatră, lemn, metal.

Spații verzi pe minimum 30% din teren.

Indici maximi:

POT max. =35,00%

CUT max =0,75

**SP – zona spații verzi, protecție,**

Funcțiune predominantă – spații verzi, protecție

Utilizări permise: plantații de aliniament, plantații de protecție, de stabilizare a terenului.

Utilizări permise cu condiții: mobilier urban, dacă sunt de tipul: bănci, bazine, piscine, pergole, dotari de parcuri.

Utilizări interzise: alte construcții.;

**CR - Zona căi de comunicație rutiere in incita**

Cuprinde:drumuri ,parcari , alei pietonale

Condiții:

- realizarea conform standardelor;
- prevederea de plantații de aliniament;

**TE – Zona de tehnico edilitare**

Utilitati permise: post de transformare –dupa caz ,

Conditii:

- se interzic lucrari ce pot prejudicia zonele invecinate
- se vor respectea zonele de servitute a surselor de poluare

**Pentru aceste zone se instituie zona de protectie fata de alte functiuni conform legislatiei in vigoare.**

**GC-Zona de gospodarie comunală**

Utilitati permise: constructi specifice

Conditii:

- se interzic lucrari ce pot prejudicia zonele invecinate
- se vor respectea zonele de servitute a surselor de poluare

**Pentru aceste zone se instituie zona de protectie fata de alte functiuni conform legislatiei in vigoare**

Întocmit,  
c.arh Pugner Robert