

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
ZONA DE LOCUIT
CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUIT
MUNICIPIUL SATU MARE**

Proiect numarul : 29/2021
Faza proiectului : P.U.Z.

Beneficiar : KURTI FRANCISC si KURTI EVA
Proiectant : S.C. AMBIENT GROUP S.R.L. c. arh. Pagner Robert
Amplasament: Jud.Satu Mare,Mun. Satu Mare – str. Gellert Sandor Nr. Cad. 181359

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

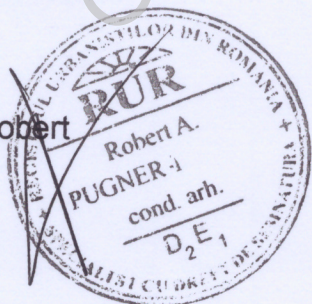
b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

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- IMOBIL DE LOCUIT
ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.

Beneficiar : KURTI FRANCISC si KURTI EVA

Proiectant : S.C AMBIENT GROUP S.R.L.

Data elaborării : APR 2023

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 907.00mp . Suprafata propusa spre reglementare cu o forma dreptunghiulara cu front la strada secundara realizata ulterior aprobarii P.U.Z. .Imobilul cu functiunea de teren arabil este identificat prin CF nr. 184605 si este în proprietatea beneficiarilor situat in intravilanul Mun. Satu Mare .

Beneficiarii initeaza reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic prin prezenta documentatie P.U.Z. si in urmatoarea etapa realizarea unei/unor 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 str. Gellert Sandor sunt construite locuințe cu regim de înălțime variabil . Considerăm că în această parte din Municipiu se vor construi în continuare locuințe individuale și locuințe colective având în vedere situația existentă construită terenurile din zona fiind în intravilan au potențial pentru realizarea construcțiilor pentru locuire.

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 Gellert Sandor cu front la drum secundar ,cu funcțiunea de teren agricol în intravilan.

Relaționarea zonei cu localitatea

b. Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată/parcela se află la distanță facilă de acces față de principala arteră de circulație strada Gellert Sandor 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 va realiza din strada existentă.

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

În zona există solicitări pentru zone de locuit, terenul se încadrează în funcțiunea solicitată având în vedere vecinătățile

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Din lipsa P.U.G. și reglementări aferente în zona studiată, P.O.T.-ul și C.U.T.-ul nu sunt stabilite

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Pe terenul studiat nu există construcții și nici amenajări, terenul fiind teren agricol în 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 spații 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, rețea de alimentare cu apă, 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 documentației de urbanism și stabilirea funcțiunii în zona de locuit.

3.3. Modernizarea circulației**a. Organizarea circulației și a transportului în comun**

Strazile principale în zonă sunt strada Gellert Sandor. Din punct de vedere a circulației nu sunt probleme, strada este asfaltată și are un profil determinat, accesul la parcelă reglementată se va realiza pe aleea circulabilă, urmând ca ulterior aprobării documentației o parte din parcelă reglementată să devină circulație rutieră, proprietarul parcelei dorește ca acest drum să rămână drum privat.

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	%
LM	Zona de locuit.	531	59
SP	Spații verzi	181	20
CR	Circulație rutieră	195	21
	Total	907	100,00

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

indici pentru zona de linstitutii servicii:

- POT = 35%
- CUT = 0.75
- Regim de inaltime 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, înainte de evacuare, 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.

Reguli 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 existența 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 construcțiile 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 împrejuriri

Nu se recomandă împrejmuirea loturilor cu împrejuriri 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 comunicare rutiera si pietonala
- TE – Lucrari tehnico- edilitare
- GC- Gospodarie comunală

Bilant teritorial in incinta beneficiarilor

	Zonificare	mp	%
LM	Zona de locuit.	531	59
SP	Spatii verzi	181	20
CR	Circulatie rutiera	195	21
	Total	907	100,00

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

indici , aliniamente , înalțimi pentru zona de locuit și funcțiuni complementare:

- POT = 35 %
- CUT = 0.75
- Regim de înalțime S, P, P+M ,P+1/M
- H max cornisa = 8.00m , H max coama =12.50 m
- retragere minima de 0 m la drum acces amenajat
- retragere minima H/2 din înalțimea corpului de construcție cel mai apropiat pe latura sud
- retragere conform Cod Civil pe laturile estice și vestice

Lm – Zona de locuit și funcțiuni complementare

Funcțiune predominantă – locuire

Funcțiuni compatibile – anexe gospodărești , garaje , parcare acoperită , plantații, parcuri în incintă , foisor, terase acoperite , piscine de agrement .

Utilizări permise cu condiții :

- orice construcții permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- locuințe ,anexe gospodărești, dotări cu condiția prevederii de locuri pentru parcare ,
- se pot amplasa parcaje acoperite , anexe gospodărești , garaje , plantații, parcuri în incintă , foisor, terase acoperite , piscine de agrement funcțiuni complementare în limitele indicilor P.O.T.,C.U.T.

Utilizări interzise:

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

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

Amplasare

Amplasarea față de aliniamente se va face la distanțele minime indicate , în planșa de reglementări și 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 construcții 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 împrejuriri: zidărie, piatră, lemn, metal.

Spații verzi pe minimum 20% 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 în incita

Cuprinde: drumuri , parcuri , 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: constructii 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

