

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
ZONA DE INSTIUTII SI SERVICII –COMERT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE ZONA str. FANTANELELOR NR. CF/CAD 188617

Proiect numarul : 15/2023
Faza proiectului : P.U.Z.

Beneficiar : **SC YORK IMOB SRL**
Proiectant : SC Peracto AG SRL

Amplasament: JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE ZONA str. FANTANELELOR NR. CF/CAD 188617

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
ZONA DE INSTIUTII SI SERVICII –COMERT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE****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. Tipuri de proprietate	sc. 1 : 500
A4. Reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
A5. Varianta de mobilare orientativă	sc. 1 : 500
A6. Tehnico edilitare	sc. 1 : 500
A7. Plansa de prezentare axonometrică	----

Intocmit,

Arh. Mois Mirela



MEMORIU DE TEHNIC

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :

ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-
ZONA DE INSTIUTII SI SERVICII –COMERT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE ZONA str. FANTANELELOR NR. CF/CAD 188617

Beneficiar **SC YORK IMOB SRL**

Proiectant : S.C. Peracto AG S.R.L.

Data elaborării : **octombrie 2023**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Documentația prezentată a fost întocmită la cererea beneficiarului.

Zona studiată conform extrasului de carte funciara categoria de folosinta este arabil intravilan imobil partial **imprejmuit** , forma dreptunghiulara si este situata in sudul localitatii .Parcela este situata in Mun.Satu Mare , zona str. Fantanele **nr.cad188617** .

Beneficiarul initeaza reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic prin prezenta documentatie P.U.Z. si in urmatoarea etapa realizarea unei constructii pentru comert-servicii.

În vederea realizării investitiei este necesară reglementarea retragerii si alinimentului 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 existenta.

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 cu functiuni complementare fiind in apropiere sedii de firma ,spatii comerciale , terenul la ora actuala se situeaza in zona de locuit cu functiuni complementare constatata in urma analizei situatiei existente terenul are functiunea de arabil intravilan .

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 sunt construite construcții de locuit, locuințe unifamiliale cu regim de înălțime variabil P, P+1, P+M și construcții de locuit colective (blocuri) cu regim de înălțime P+3, P+4. Considerăm că în această parte din Municipiu se vor edifica în cadrul zonei de studiate și construcții cu funcțiuni similare întrucât terenurile intravilan din zona au potențial pentru a fi dezvoltate edificii pe verticală cu funcțiuni similare.

2.2. Încadrarea în localitate

- a. Poziționarea față de localitate

Amplasamentul studiat se află în partea sudică a Mun. Satu Mare. Parcela este situată cu front la două străzi .

Relaționarea zonei cu localitatea

- b. Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată se află la distanță facilă de acces față de principala arteră de circulație Bd. Lucian Blaga 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 strazile adiacente terenului .

Solicitantul va suporta cheltuielile pentru realizarea racordului la utilități, la cele care nu există în prezent.

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

Accesul în pe imobil se va face din strada/strazile existente.

2.5. Ocuparea terenurilor

- a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În prezent, terenul este teren agricol în intravilan.

b. Relaționări între funcțiuni

În zona există solicitări pentru zone cu funcțiuni mixte, terenul se încadrează în funcțiunea solicitată având în vedere vecinătățile și dezvoltarea continuă a zonei.

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 se poate considera că conform R.G.U.-se încadrează în zona semicentrală și procentul de ocupare a terenului se propune P.O.T. max 50-75 zona mixtă%.

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Pe terenul studiat există construcții fără acte ce vor fi integral desființate odată cu aprobarea documentației de urbanism cât și pentru lucrările de construire.

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. Nu este cazul

f. Asigurarea cu spații verzi

Se vor respecta prescripțiile normelor în vigoare.

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 și imobilul terenul este racordat la ,electricitate, rețea de alimentare cu apă, canal , gaz.

b. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară, în lipsa PUG zone există zone nereglementate.

- 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

În viziunea urbanistică în continuă schimbare, apărută și ca urmare a manifestării interesului crescut al investitorilor în ultimul timp, este cea care va permite valorificarea maximă a potențialului zonei, imobilelor prin reglementarea acestei zone în zona de servicii și comerț cu funcțiuni complementare.

3.3. Modernizarea circulației

- a. Organizarea circulației și a transportului în comun

Strazile principale în zonă sunt str. Fantanele, str. Alecu Russo. Din punct de vedere a circulației nu sunt probleme, strada Fantanele este asfaltată și are un profil determinat, pentru Strada Alecu Russo a fost stabilit un profil de drum, beneficiarul va respecta profilul și după caz va dona teren, există acces amenajat la incintă.

- 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 terenului propus spre reglementare este de 1073.00mp și este teren în intravilan înscris în CF nr. 188617 în proprietatea beneficiarului. Se propune prin prezenta documentație reglementarea terenului cu funcțiunea zona de servicii - comerț cu funcțiuni complementare.

Parcarile necesare se vor realiza în incintă.

Aliniamentul minim a fost stabilit de la min 1.5 m de la limitele de proprietate din spre strada Fantanele.

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări urbanistice, Indicii de bilanț fiind după cum urmează:

Bilanț teritorial in incinta beneficiarilor

	Zonificare	mp	%
IS	Zona institutii si servicii- comert functiuni cu complementare	750	70
SP	Spatii verzi	160	15
CR	Circulatie rutiera si pietonala	138	13
TE	Lucrari tehnico-edilitare	0	0
G.C.	Gospodarie com.	25	2
	Total	1073	100,00

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

indici pentru zona de institutii servicii:

- POT = 75%
- CUT = 1.5
- Regim de inaltime S, P, P+M ,P+1

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentare cu apă

Imobilul este racordat la rețeaua de apă potabilă.

3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea obiectivului se va realiza prin racordare la canalizare , in momentul demararii etapei de autorizare se va opta pentru solutia de racordare in functie de existenta rețelei.

3.5.3. Instalații de încălzire

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

Imobilul este racordat la rețeaua de gaze naturale

3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Imobilul este racordat la rețeaua de energie electrică .

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

- 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.

- 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.

- 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

- 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.

- 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.

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

- 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 dizabilități locomotorii după caz.

- 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.

- 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.

- Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Nu se recomandă împrejmuirea loturilor cu împrejmuiri 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 singură zonă funcțională.

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:

IS – Zona de institutii si servicii (comert , birouri , servicii medicale cabinete , clinici)

SP/Sv – Zona pentru spații verzi,

CR – Cai de comunicatie rutiera si pietonala

TE – Lucrari tehnico- edilitare

GC- Gospodarie comunală

Bilant teritorial in incinta beneficiarilor

	Zonificare	mp	%
IS	Zona institutii si servicii- comert functiuni cu complementare	750	70
SP	Spatii verzi	160	15
CR	Circulatie rutiera si pietonala	138	13
TE	Lucrari tehnico-edilitare	0	0
G.C.	Gospodarie com.	25	2
	Total	1073	100,00

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

indici pentru zona de institutii servicii-comert cu functiuni complementare:

- POTmax = 75%
- CUTmax = 1.5
- Regim de inaltime S, P, P+M ,P+1
- **H max cornisa = 12 m , H max coama =15 m**
- retragere minima de min 1.5 m fata de limita de proprietate str. Fantanele
- retragere conform Cod Civil pe laturile estice , sudice , nordice

IS – Zona de institutii si servicii (comert , birouri , servicii medicale cabinete , clinici)

Funcțiune predominantă – zona mixa de locuit predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente si spatii comerciale la parter)

Funcțiuni compatibile – anexe compatibile , garaje ,parcaje acoperite ,birouri , spatii comerciale –servicii , servicii cosmetica , plantații, parcuri in incinta.

Utilizări permise cu condiții :

- orice construcții permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- anexe gospodaresti , garaje ,parcaje acoperite ,birouri , spatii comerciale ,cabinete , servicii mediale , plantații, parcuri in incinta se pot amplasa parcaje acoperite , garaje P, desfiintare constructii
- retragere minima de 1.5 m fata de limita de la strada Fantanele

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+1-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 2,50 m inaltime , garduri din plasa transparente cu stalpi sau cu vederea opturata , gardurile se pot continua cu spalieri cu plante agățătoare.

Materialele utilizate la împrejurimi: zidărie, piatră, lemn, metal, beton

Spații verzi pe minimum 10% din teren.

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 , 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

Întocmit,
c.arh Pugner Robert

