

MEMORIUL DE PREZENTARE

P.U.Z. Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare”

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării. PUZ pentru “zona locuințe individuale și funcțiuni complementare”

Beneficiar. Ginghină Nicolae și Ginghină Maria

Amplasament. intravilan comuna Sânpetru

Proiectantul general. s.c. Proiect MGH s.r.l. – Baia Mare

Numar proiect: 1/2020

Data elaborării. Dec. 2020

Faza de proiectare: avize de utilități

OBIECTUL PUZ

solicitări ale temei-program

Întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea regulilor de construire și amplasare a construcțiilor și a circulației pietonale și auto pentru zona locuințe individuale și funcțiuni complementare.

prevederi ale programului de dezvoltare a localității , pentru zona studiată

Zona studiată este prevăzută ca “zonă unități agricole”, în P.U.G. aprobat prin HCL 46/2002.

SURSE DE DOCUMENTARE

lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia, aprobat prin HCL 46/2002.

lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.

- Studiu topografic al terenului ce face obiectul P.U.Z.
- Studiu geotehnic al zonei studiate
- Observații in situ

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul PUZ este aflat în zonă unități agricole, “ferma 10” și este mărginit pe limitele laterale de zone de locuințe, pe limita posterioară zonă unități agricole, iar pe aliniamentul opus al str. Dobrogei zonă de locuințe, conform P.U.G. aprobat prin HCL 46/2002.

Pe terenul ce face obiectul PUZ sunt construite și înscrise în CF 3 clădiri categoria de folosință construcții industriale și edilitare, o clădire de birouri și spații de depozitare, un spațiu de producție, un depozit materii prime și 2 anexe.

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul pe care se propune funcțiunea “zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare” este situat în intravilanul comunei Sânpetru, în zona central vestica a teritoriului administrativ a comunei, teren cu acces auto și pietonal din strada Dobrogei.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Conform studiu geotehnic

CIRCULAȚIA

Accesul la teren se face prin strada Dobrogei, stradă de categoria III cu 2 benzi de circulație, câte unul pe sens. Strada Dobrogei este racordată la DJ 103/str. Zaharia Bârsan, strada principală a comunei Sânpetru.

OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul ce face obiectul PUZ sunt construite și înscrise în CF 3 clădiri categoria de folosință construcții industriale și edilitare, o clădire de birouri și spații de depozitare, un spațiu de producție, un depozit materii prime și 2 anexe.

ECHIPAREA EDILITARA

Conform avize de utilități

PROBLEME DE MEDIU

relatia cadrulul natural – cadrul construit

Pe terenul ce face obiectul PUZ sunt construite și înscrise în CF 3 clădiri categoria de folosință construcții industriale și edilitare și 2 anexe.

marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Conform avize de utilități

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Relația cadrului natural cu cadrul construit urmează a se face odată cu realizarea investițiilor propuse prin grija față de echilibrul dintre suprafețele construite și cele libere, de raportul dintre construcții, circulații și spațiile verzi.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se vor ceda domeniului public 69 mp pentru îndreptarea aliniamentului la strada Dobrogei în vederea eventualei modernizări a acestei străzi.

Accesul la parcelele ce fac obiectul PUZ se face direct din str. Dobrogei, prin alei de incintă pietonal carosabile dimensionate astfel încât să permită accesul auto și pietonal al pentru funcțiunile nou propuse și al autospecialelor pentru stingerea incendiilor.

sistemizare verticală

Se vor efectua lucrări de sistematizare verticală adecvate. Se va avea în vedere rezolvarea accesului către incinta terenului și construcții.

Scurgerea apelor: În profil transversal, aleile de incintă proiectate vor avea pante de 2,5. Aceste pante, cât și declivitățile longitudinale vor dirija apele meteorice la gurile de scurgere, pentru a fi colectate în canalizarea pluvială subterană.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Terenul ce face obiectul PUZ este împărțit în următoarele 4 subzone funcționale distincte:

ZM1 – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZM2 – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZL1 – ZONA LOCUINȚE

ZL2 – ZONA LOCUINȚE

utilizarea terenului

bilanț teritorial pentru întreaga parcelă ce face obiectul PUZ

BILANȚ TERITORIAL				
FUNCȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
ZONA UNITĂȚI AGRICOLE	4.362,00	100%	0	0%
CLĂDIRI - MAXIM	0	0%	1.744,80	40%
CIRCULAȚII	0	0%	1.308,60	30%
SAPȚII VERZI - MINIM	0	0%	1.308,60	30%
TOTAL	4.362,00	100%	4.362,00	100%

bilanț teritorial pentru ZM1 – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

BILANȚ TERITORIAL				
FUNCȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
ZONA UNITĂȚI AGRICOLE	818,00	100%	0	0%
CLĂDIRI - MAXIM	0	0%	327,20	40%
CIRCULAȚII	0	0%	327,20	40%
SAPȚII VERZI - MINIM	0	0%	163,60	20%
TOTAL	818,00	100%	818,00	100%

indici urbanistici

Regim de înălțime

- max. **S/D +P+1E+M (12,00 m) / S/D+P+2E (10,50 m)**, pentru locuințe și funcțiuni complementare.
- **P (max. 3,00 m)**, pentru anexe.

POT max – 40%. - pentru locuire

POT max – 70%. - pentru funcțiuni complementare

CUT max – 1,2 (subsolurile și demisolurile nu se vor lua în calculul CUT)

Alinierea construcțiilor

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, **15,00 m**
- este permisă amplasarea anexelor pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a anexelor să nu depășească **3,00 m**, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe domeniul public.

funcțiuni admise

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
- locuințe cu parter obișnuit; locuințe cu parter-ul dedicat activităților de comerț/servicii;
- locuințe cu parter special care includ spații pentru profesii libere.
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistență juridică- cabinete avocatură, cabinete notariale
- asistență medicală furnizată privat- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul
- mini-market-uri, magazine alimentare
- hoteluri, pensiuni, aparthoteluri, dotări pentru sport și turism, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;

funcțiuni interzise

- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la alineatul funcțiuni admise.

bilanț teritorial pentru ZM2 – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

BILANȚ TERITORIAL FUNCȚIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
ZONA UNITĂȚI AGRICOLE	1.147,00	100%	0	0%
CLĂDIRI - MAXIM	0	0%	688,20	60%
CIRCULAȚII	0	0%	344,10	30%
SAPȚII VERZI - MINIM	0	0%	114,70	10%
TOTAL	1.147,00	100%	1.147,00	100%

indici urbanistici

Regim de înălțime

- max. **S/D +P+1E+M (14,00 m) / S/D +P+2E (12,50 m)**.
- este admisă înălțimea parterului din finit în finit de **5,00 m** înălțime, pentru categoria de folosință administrative și social culturale.

POT maxim = 50%. – pentru comerț servicii

POT maxim = 40%. – pentru locuire

CUT maxim = 1,4. – pentru comerț servicii

CUT maxim = 1,2. – pentru locuire

(subsolurile și demisolurile nu se vor lua în calculul CUT)

Alinierea construcțiilor

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, **15,00 m**

funcțiuni admise

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
- locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu parter-ul dedicat activităților de comerț/servicii;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistența juridică- cabinete avocatură, cabinete notariale
- asistență medicală furnizată privat- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul
- mini-market-uri, magazine alimentare, la nivelurile inferioare ale construcțiilor
- hoteluri, pensiuni, aparthoteluri, dotări pentru sport și turism, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;

funcțiuni interzise

- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la alineatul funcțiuni admise.

bilanț teritorial pentru ZL1 – ZONA LOCUINȚE

BILANȚ TERITORIAL					
FUNȚIUNI		EXISTENT		PROPUȘ	
ZONA UNITĂȚI AGRICOLE		912,00	100%	0	0%
CLĂDIRI - MAXIM		0	0%	364,80	40%
CIRCULAȚII		0	0%	273,60	30%
SAPȚII VERZI - MINIM		0	0%	273,60	30%
TOTAL		912,00	100%	912,00	100%

indici urbanistici

Regim de înălțime

- max. **S/D +P+1E+M (12,00 m) / S/D +P+2E (10,50 m)**, pentru locuințe.
- **P (max. 3,00 m)**, pentru anexe.

POT max – 40%.

CUT max – 1,2 (subsolurile și demisolurile nu se vor lua în calculul CUT)

Alinierea construcțiilor

- Subzona funcțională ZL1 este dispusă la 25m față de str. Dobrogei, retragerea minimă față de limitele laterale și posterioară ale terenului se va face conform planșei U-4' REGLEMENTĂRI URBANISTICE – RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE.

funcțiuni admise

- Locuințe unifamiliale în regim izolat sau cuplat și anexe.

funcțiuni interzise

- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la alineatul funcțiuni admise.

bilanț teritorial pentru ZL2 – ZONA LOCUINȚE

BILANȚ TERITORIAL				
FUNCȚIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
ZONA UNITĂȚI AGRICOLE	1.416,00	100%	0	0%
CLĂDIRI - MAXIM	0	0%	566,40	40%
CIRCULAȚII	0	0%	424,80	30%
SAPȚII VERZI - MINIM	0	0%	424,80	30%
TOTAL	1.416,00	100%	1.416,00	100%

indici urbanistici

Regim de înălțime

- max. **S/D+P+1E+M (12,00 m) / S/D +P+2E (10,50 m)**, pentru locuințe.
- **P (max. 3,00 m)**, pentru anexe.

POT max – 40%.

CUT max – 1,2 (subsolurile și demisolurile nu se vor lua în calculul CUT)

Alinierea construcțiilor

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, **15,00 m**
- este permisă amplasarea anexelor pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a anexelor să nu depășească **3,00 m**, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe domeniul public.

funcțiuni admise

- Locuințe unifamiliale în regim izolat sau cuplat și anexe.

funcțiuni interzise

- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la alineatul funcțiuni admise.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Cladirile se vor racorda la rețelele de utilități prezente în zonă.

PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare
 Prevenirea producerii riscurilor naturale
 Epurarea și preepurarea apelor uzate
 Depozitarea controlată a deșeurilor
 Plantări de zone verzi
 Refacere peisagistică și reabilitare urbană
 Valorificarea potențialului turistic

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se vor ceda domeniului public 69 mp pentru îndreptarea aliniamentului la strada Dobrogei în vederea eventualei modernizări a acestei străzi.

CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație respectă prevederile legale și condițiile impuse prin documentațiile elaborate anterior PUZ



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru “ construire locuințe individuale și funcțiuni complementare”

1. PRINCIPII GENERALE

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPA T nr. 21/N/10.04.2000.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

RLU aferent PUZ reglementează terenul ce face obiectul PUZ care a fost împărțit în următoarele 4 subzone funcționale:

ZM1 – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZM2 – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZL1 – ZONA LOCUINȚE

ZL2 – ZONA LOCUINȚE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZM1 – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

DESCRIERE:

Pe acest teren beneficiarul dorește schimbarea destinației clădirii existente din birouri spații de depozitare și extinderea acesteia, stabilirea regulilor de construire și amplasare a construcțiilor și a circulației pietonale și auto pentru realizarea unei construcții cu destinația comerț servicii sau a maxim 2 locuințe individuale cuplate și anexe. Este permisă reparcelarea pentru funcțiunea de locuire în condițiile reglementate mai jos.

1. FUNCȚIUNI ADMISE:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
- locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu parter-ul dedicat activităților de comerț/servicii;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii financiar -bancare;
- asistența juridică- cabinete avocatură, cabinete notariale
- asistență medicală furnizată privat- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul
- mini-market-uri, magazine alimentare
- hoteluri, pensiuni, aparthoteluri, dotări pentru sport și turism, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;

2. FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- construcții provizorii cu condiția să se încadreze în funcțiunile enumerate la articolul 1 și să respecte condițiile articolului 13, aspectul exterior al construcțiilor.

3. FUNCȚIUNI INTERZISE:

- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la articolul 1.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT max – 40%. - pentru locuire
- POT max – 70%. - pentru funcțiuni complementare

5. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,2.
- subsolurile, demisolurile, spațiile tehnice și garajele nu se iau în calculul CUT.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

6. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construibilă **350mp.**

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, **15,00 m**
- este permisă amplasarea anexelor pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a anexelor să nu depășească **3,00 m**, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe domeniul public.

8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- este permisă amplasarea clădirilor pe limitele laterale conform Codului Civil.

- retragere minimă față de limita posterioară a terenului **3,00 m**.

9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- este permisă construirea în regim cuplat

10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- acces auto și pietonal din str. Dobrogei.

11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai în condițiile realizării spațiilor de parcare în afara domeniului public.
- **min. 1 loc** de parcare/**200mp** suprafață desfășurată a construcției, unități de până la **400mp** pentru comerț servicii.
- **min. 1 loc** de parcare/**100mp** suprafață desfășurată a construcției, unități de peste **400mp** pentru comerț servicii.
- **min. 2 loc** de parcare/**1** unitate locativă.

12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- max. **S/D +P+1E+M (12,00 m) / S/D+P+2E (10,50 m)**, pentru locuințe și funcțiuni complementare.
- **P (max. 3,00 m)**, pentru anexe.

13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.
- construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alineatului anterior, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în

serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- lucrările prevăzute la alineatele de mai sus, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **min 20%.**
- se va lua în calculul procentului de ocupare cu spații verzi, suprafața înierbată în cazul circulației auto/pietonale, platformelor și teraselor din dale înierbate.
- se va lua în calculul procentului de ocupare cu spații verzi, acoperișurile tip terasă circulabile sau necirculabile înierbate.

16. ÎMPREJMUIRI

- Hmaxim 2,00m.

SECȚIUNEA IV: DISPOZIȚII FINALE

17. AUTORIZAREA DIRECTĂ

- este permisă autorizarea directă de construire pentru clădiri ce se încadrează în prevederile articolului 1 și articolului 2 ale prezentului regulament, pe parcele cu suprafață de minim 350mp.
- pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. se propune eliberarea autorizației de construire.

18. LITIGIILE

- litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZM2 – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

DESCRIERE:

Pe acest teren beneficiarul dorește schimbarea destinației clădirii existente din spațiu producție și extinderea acesteia pentru stabilirea regulilor de construire și amplasare a construcțiilor și a circulației pietonale și auto pentru o clădire ce poate adăposti funcțiunile descrise mai jos la articolului 1. Este permisă reparcelarea pentru funcțiunea de locuire în condițiile reglementate mai jos.

1. FUNCȚIUNI ADMISE:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;

- locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu parter-ul dedicat activităților de comerț/servicii;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistență juridică- cabinete avocatură, cabinete notariale
- asistență medicală furnizată privat- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul
- mini-market-uri, magazine alimentare, la nivelurile inferioare ale construcțiilor
- hoteluri, pensiuni, aparthoteluri, dotări pentru sport și turism, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;

2. FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- construcții provizorii cu condiția să se încadreze în funcțiunile enumerate la articolul 1 și să respecte condițiile articolului 13, aspectul exterior al construcțiilor.

3. FUNCȚIUNI INTERZISE:

- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la articolul 1.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT maxim = 50%. – pentru comerț servicii
- POT maxim = 40%. – pentru locuire

5. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,4. – pentru comerț servicii
- CUT maxim = 1,2. – pentru locuire
- subsolurile, demisolurile, spațiile tehnice și garajele nu se iau în calculul CUT.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

6. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construită 500mp pentru comerț servicii

- suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construibilă **300mp** pentru locuințe izolate sau cuplate

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, **15,00 m**
- este permisă amplasarea anexelor pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a anexelor să nu depășească **3,00 m**, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe domeniul public – pentru locuire.

8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- retragere minimă față de limitele laterale și posterioară ale terenului conform planșei U-4' REGLEMENTĂRI URBANISTICE – RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE.
- retragere minimă față de limita nordvestică a terenului **H/2 min. 3,50 m**.
- este permisă construirea în regim izolat, cuplat sau înșiruit pentru locuire
- este permisă amplasarea anexelor pe limita de proprietate cu condiția ca înălțimea maximă a anexelor să nu depășească **2,50 m**, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe terenurile învecinate pentru locuire.

9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- este permisă construirea în regim cuplat

10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- acces auto și pietonal din str. Dobrogei.
- parcela din partea nordică a subzonei ZL1 – ZONA LOCUINȚE, va avea asigurat accesul auto și pietonal din parcela situată în subzona ZM – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE.

11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai în condițiile realizării spațiilor de parcare în afara domeniului public.
- **min. 1 loc** de parcare/**200mp** suprafață desfășurată a construcției, unități de până la **400mp** pentru comerț servicii.
- **min. 1 loc** de parcare/**100mp** suprafață desfășurată a construcției, unități de peste **400mp** pentru comerț servicii.
- **min. 2 loc** de parcare/**1** unitate locativă.

12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- max. **S+P+1E+M (12,00 m)/ S+P+2E (10,50 m)**.
- **P (max. 2,50 m)**, pentru anexe.

13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

- construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alineatului anterior, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- lucrările prevăzute la alineatele de mai sus, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **min 10%** pentru comerț servicii.
- **min 30%** pentru locuire.
- se va lua în calculul procentului de ocupare cu spații verzi, acoperișurile tip terasă circulabile sau necirculabile înierbate.

16. ÎMPREJMUIRI

- Hmaxim **2,00m**.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA I: DISPOZIȚII FINALE

17. AUTORIZAREA DIRECTĂ

- este permisă autorizarea directă de construire pentru clădiri ce se încadrează în prevederile articolului 1 și articolului 2 ale prezentului regulament.
- pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. se propune eliberarea autorizației de construire.

18. LITIGIILE

- litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii contenciosului administrativ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZL1 – ZONA LOCUINȚE

DESCRIERE:

Pe acest teren beneficiarul dorește stabilirea regulilor de construire și amplasare a construcțiilor și a circulației pietonale și auto pentru 2 locuințe individuale și anexe ce se vor construi în regim izolat sau cuplat.

1. FUNCȚIUNI ADMISE:

- Locuințe unifamiliale și anexe.

2. FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- construcții provizorii cu condiția să se încadreze în funcțiunile enumerate la articolul 1 și să respecte condițiile articolului 13, aspectul exterior al construcțiilor.

3. FUNCȚIUNI INTERZISE:

- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la articolul 1.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT maxim = 40%.

5. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,2.
- subsolurile, demisolurile, spațiile tehnice și garajele nu se iau în calculul CUT.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

6. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construibilă **350mp**

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- este permisă construirea în regim cuplat
- retragere minimă față de limitele laterale și posterioară ale terenului conform planșei U-4' REGLEMENTĂRI URBANISTICE – RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE.
- retragere minimă față de limita nordvestică a terenului **H/2 min. 3,50 m.**
- este permisă amplasarea anexelor pe limita de proprietate cu condiția ca înălțimea maximă a anexelor să nu depășească **2,50 m**, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe terenurile învecinate.

9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

este permisă construirea în regim cuplat

10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- acces auto și pietonal din str. Dobrogei.
- parcela din partea nordică a subzonei ZL2 – ZONA LOCUINȚE, va avea asigurat accesul auto și pietonal din parcela situată în subzona ZM – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE.

11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai în condițiile realizării spațiilor de parcare în afara domeniului public.
- **min. 2 loc** de parcare/1 unitate locativă.

12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- max. **S+P+1E+M (12,00 m)/ S+P+2E (10,50 m)**, pentru locuințe.
- **P (max. 2,50 m)**, pentru anexe.

13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.
- construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alineatului anterior, cu avizul organelor administrației publice competente,

dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- lucrările prevăzute la alineatele de mai sus, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- min 30%.

16. ÎMPREJMUIRI

- Hmaxim 2,00m.

SECȚIUNEA I: DISPOZIȚII FINALE

17. AUTORIZAREA DIRECTĂ

- este permisă autorizarea directă de construire pentru clădiri ce se încadrează în prevederile articolului 1 și articolului 2 ale prezentului regulament, pe parcele cu suprafață de minim 350mp.
- pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. se propune eliberarea autorizației de construire.

18. LITIGIILE

- litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii contenciosului administrativ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZL2 – ZONA LOCUINȚE

DESCRIERE:

Pe acest teren beneficiarul dorește desființarea anexelor existente, schimbarea destinației clădirii existente din depozitare și extinderea acesteia pentru stabilirea regulilor de construire și amplasare a construcțiilor și a circulației pietonale și auto pentru locuința personală. Este permisă reparcelarea terenului în parcele de minim 400mp. S-a oferit posibilitatea amenajării de parcaje la sol, parcaje ce vor

deservi funcțiunile propuse pentru subzona funcțională ZM2 – ZONA MIXTĂ
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1. FUNCȚIUNI ADMISE:

- locuințe unifamiliale în regim izolat sau cuplat și anexe.
- parcaje la sol;

2. FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- construcții provizorii cu condiția să se încadreze în funcțiunile enumerate la articolul 1 și să respecte condițiile articolului 13, aspectul exterior al construcțiilor.

3. FUNCȚIUNI INTERZISE:

- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la articolul 1.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT maxim = 40%.

5. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,2.
- subsolurile, demisolurile, spațiile tehnice și garajele nu se iau în calculul CUT.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

6. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construibilă **400mp**

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, **15,00 m**
- este permisă amplasarea anexelor pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a anexelor să nu depășească **3,00 m**, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe domeniul public.

8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- este permisă construirea în regim cuplat
- retragere minimă față de limitele laterale și posterioară ale terenului conform planșei U-4' REGLEMENTĂRI URBANISTICE – RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE.
- retragere minimă față de limitele nordvestică și nordestică ale terenului **H/2 min. 3,50 m.**

- este permisă amplasarea anexelor pe limita de proprietate cu condiția ca înălțimea maximă a anexelor să nu depășească **2,50 m**, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe terenurile învecinate.

9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- este permisă construirea în regim cuplat

10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- acces auto și pietonal din str. Dobrogei.

11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai în condițiile realizării spațiilor de parcare în afara domeniului public.
- **min. 2 loc** de parcare/1 unitate locativă.

12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- max. **S+P+1E+M (12,00 m)/ S+P+2E (10,50 m)**, pentru locuințe.
- **P (max. 3,00 m)**, pentru anexe.

13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.
- construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alineatului anterior, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt

- proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- lucrările prevazute la alineatele de mai sus, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- min 30%.

16. ÎMPREJMUIRI

- Hmaxim 2,00m.

SECȚIUNEA I: DISPOZIȚII FINALE

17. AUTORIZAREA DIRECTĂ

- este permisă autorizarea directă de construire pentru clădiri ce se încadrează în prevederile articolului 1 și articolului 2 ale prezentului regulament, pe parcele cu suprafață de minim 400mp.
- pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. se propune eliberarea autorizației de construire.

18. LITIGIILE

- litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii contenciosului administrativ.



