



ATELIER DE PROIECTARE
SC. Solartech Solutions. SRL
Giroc, str. Cometei, nr. 40, cp 307220, jud. Timis, Romania
Fix: +4 0256.708.305; Mobil: +4 0740.962.156; Email: crisi.maracineanu@gmail.com

PARTE TEHNICĂ

FOAIE DE CAPĂT

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

| | |
|---------------|---|
| beneficiar: | ȚIBICHI ROXANA ELISABETA ȘI CHIRIBUCĂ OFELIA |
| adresa | CF 105415 extravilan, nr. cad, 105415(A1053/1), înscris în CF sporadic 406168, com. Sânanndrei, sat Covaci Județul Timis, ROMÂNIA |
| fază proiect | PLAN URBANISTIC ZONAL |
| data | Martie 2022 |
| număr proiect | 117/2019 |

Cuprinsul documentului

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

VOLUMUL 3 - PIESE DESENATE



ATELIER DE PROIECTARE
SC. Solartech Solutions. SRL
Giroc, str. Cometei, nr. 40, cp 307220, jud. Timis, Romania
Fix: +4 0256.708.305; Mobil: +4 0740.962.156; Email: crisi.maracineanu@gmail.com

BORDEROU GENERAL PIESE SCRISE SI DESENATE

A. Piese scrise

Cerere

Opis - Borderou general piese scrise si desenate

Certificat de urbanism 479/03.12.2019, 336/09.08.2021

Copie CI beneficar

Aviz de oportunitate nr. 1 din 23.03.2020

Proces verbal de receptie OCPI 837/2020

Aviz de incepere al lucrării nr. 398/2020

Plan cadastral vizat OCPI

Plata taxă RUR

Plan de acțiune

Studiu geotehnic

Extras CF individual

B. Avize și acorduri

Aviz Autoritatea Aeronautică Română

Aviz Telekom

Aviz Transelectrica

Aviz Transgaz

Aviz E-distributie Banat

Aviz APM Timiș

Aviz Gazvest

Aviz ABA Banat

Aviz DSP

Aviz ANIF

Aviz MADR

Aviz OSPA

Aviz Aquatim

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură, Culte, Patrimoniu Cultural Național Timiș



ATELIER DE PROIECTARE
SC. Solartech Solutions. SRL
Giroc, str. Cometei, nr. 40, cp 307220, jud. Timis, Romania
Fix: +4 0256.708.305; Mobil: +4 0740.962.156; Email: crisi.maracineanu@gmail.com

C. Continut cadru PUZ

C1. Piese scrise

Foaie de capat

Borderou

Memoriu general

Regulament Local de Urbanism

C2. Piese desenate

| | | |
|---|-------------|---------------|
| Plan incadrare in zona | sc. 1: 5000 | pl. nr. A_00 |
| Plan de situatie existent | sc. 1: 1000 | pl. nr. A_01 |
| Studiu de cvartal - propunere (neavizată) | sc. 1: 1000 | pl. nr. A_02 |
| Reglementări urbanistice | sc. 1: 1000 | pl. nr. A_03 |
| Proprietatea asupra terenurilor | sc. 1: 1000 | pl. nr. A_04 |
| Propunere de mobilare | sc. 1: 1000 | pl. nr. A_05 |
| Plan de situație lucrări rutiere | sc. 1: 1000 | pl. nr. 1D |
| Profiluri transversale tip | sc. 1: 100 | pl. nr. 2D |
| Plan de reglementări - lucrări edilitare | sc. 1: 1000 | pl. nr. 02.ED |

A. VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1. INTRODUCERE

a. DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiect: **Zonă de locuit și funcțiuni complementare**
Fază proiect: Plan Urbanistic Zonal
Amplasament: CF 105415 extravilan, nr. cad, 105415(A1053/1), înscris în CF sporadic 406168, com. Sânanndrei, sat Covaci
Beneficiar: Țibichi Roxana Elisabeta și Chiribucă Ofelia
Proiectantul general: SC Solartech Solutions SRL
Număr proiect: 117/2019
Data elaborării: Martie 2022

b. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor Țibichi Roxana Elisabeta și Chiribucă Ofelia. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 479/03.12.2019 și CU 336/09.08.2021, eliberat de Primăria Comunei Sânanndrei, pentru terenul situat în extravilanul satului Covaci aparținător comunei anterior menționate, având o suprafață de **10.000 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 105415 Sânanndrei.

Solicitări ale temei-program:

Prin tema-program se solicită modificarea funcțiunii parcelei studiate, din teren agricol în zonă de locuit și funcțiuni complementare, în vederea realizării unei parcelări prin care să poată fi construite 7 imobile de locuințe individuale cu maxim două apartamente pe parcelă și un imobil cu dotări și servicii la parter cu maxim 2 unități locative la etaj, împreună cu dependențele necesare (anexe, garaj etc.)

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:

Documentațiile de urbanism aprobate pentru zona studiată indică necesitatea de a respecta continuitatea traseului străzilor din zona estică parcelei (în zona sudică, nordică și cea mediană), dar și o distanță de protecție conform prevederilor legale față de canalul de desecare HCN 1052 din sud (CF110269).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuințe cu regimul maxim de înălțime P+1+M;
 - construcții provizorii Parter –garaje, anexe și containere prefabricate cu funcțiune administrativă (pe perioada execuției/organizării de șantier);
- b) dotări tehnico-edilitare (stație pompe, generator electric, post transformare, separator

- hidrocarburi etc.)
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă
- e) împrejmuire teren
- f) amenajare zone verzi.

c. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea prezentului plan urbanistic au fost consultate următoarele surse documentare:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Planul Urbanistic General al Comunei Sănandrei, în lucru;
- PUZ Director Sănandrei aprobat prin HCL 79/2006;
- Aviz de oportunitate nr. 1 din 23.03.2020;
- ORDINUL nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației;
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”. Indicativ: GM-007-2000;
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și continutul - cadru al Planului Urbanistic General”. Indicativ: GP038/99;
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal” Indicativ: GM-010-2000;
- LEGE nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- NOUL COD CIVIL – reglementări privind amplasamentul construcțiilor;
- LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, dar și Normele Metodologice aprobate în anul 2016;
- Ordonanța Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004);
- HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism;
- LEGEA FONDULUI FUNCİAR nr. 18 / 1991, republicată;
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- PUZ sud, aprobat prin HCL nr. 76 din 30.09.2010
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

a. EVOLUȚIA ZONEI

Cvartalul studiat se dezvoltă în partea de sud-est a intravilanului satului Covaci aparținător Comunei Sănandrei, între canalul HCN 1052 (la sud), la sud de intravilanul vechi al satului Covaci. Cvartalul actual se află într-o zonă de urbanizare, între parcele agricole în momentul actual, dar propusă spre reglementare prin studiul de cvartal realizat în cadrul Planului Urbanistic Zonal “Dezvoltare zonă rezidențială și funcțiuni

complementare”, aprobat prin HCL Sânanndrei nr. 26/31.03.2009. Este necesară menționarea necesității trasării rețelei de drumuri.

Parcela studiată, nr. cadastral 105415, cu o suprafața de 10.000 mp, are următoarele limite:

- La Nord: parcela CF 110270 – drum de exploatare De 1054;
- La Vest: parcela CF 110290 – drum de exploatare De 1050;
- La Sud: canalul HCN 1052 CF110169;
- La Est: parcela CF 110265 - teren agricol;

Parcela este liberă de construcții sau sarcini în prezent, categoria de folosință fiind de teren arabil în extravilan. Cvartarul de care aparține parcela, reprezentat în planșa Studiu de cvartal, are o zonificare funcțională diversă, determinată de aprobarea PUZ-urilor în zonele adiacente și prezența unor funcțiuni adresate întregului sat, cum este baza sportivă din zona de agrement, aflată în partea de vest a străzii Școlii.

Pe lângă funcțiunea cvartalului, de zonă rezidențială cu dotări și servicii complementare, propusă prin PUZ “Dezvoltare zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, aprobat prin HCL Sânanndrei nr. 26/31.03.2009, precum și funcțiunea agricolă actuală a parcelelor din cvartalului, în partea sudică se evidențiază canalul de desecare parte a unei rețele mai ample dezvoltate pe teritoriul aflat între Municipiului Timișoara și localitățile rurale din proximitate. Se constata necesitatea reglementării străzilor de acces pe parcela, De 1054 și De 1050, cu o latime de 12,00 metri, respectiv 14,00 metri suficienta pentru a ingloba suprafețe carosabile, spații verzi și trotuar pietonal. De asemenea, proximitatea HCN 1052 impune stabilirea unei retrageri de cel puțin 14,55 metri pentru a asigura realizarea unui culoar ecologic pentru protecția și întreținerea cursului de apă dar și continuitatea unui parcurs pietonal pe malul acestuia.

b. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Cvartarul studiat se află în partea de sud a intravilanului satului Covaci, aparținător Comunei Sânanndrei, încadrate între drumuri (De1054 la nord, De1050 la vest) și un canal de desecare (Hcn 1052 la sud). Cvartarul actual se află într-o zonă de urbanizare, fiind reglementat și propus spre dezvoltare prin PUZ “Dezvoltare zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, aprobat prin HCL Sânanndrei nr. 26/31.03.2009. De asemenea, este necesară menționarea proximității zonei de protecție a cursului de apă HCN 1052 din sud, care imprimă reglementări specifice terenului studiat.

c. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Categoria de folosință a parcelei este de teren arabil în extravilan.

Terenul studiat este este cultivat, urmând ca parcela în suprafață de 10.000 mp să devină construibilă după aprobare P.U.Z. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 94,84 NMN (în sud) și 95,07 NMN (spre nord). Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat. Elementele cadrului natural identificate în proximitate se referă la prezenta canalului HCN 1052 la sudul parcelei studiate.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată. Pentru prezentul proiect a fost întocmit un studiu geotehnic. Rezultatele acestui studiu pot fi consultate în documentul anexat prezentei documentații.

d. CIRCULATIA

Accesul pe parcelă se realizează în prezent din De 1054 și De 1050, aflate la nord, respectiv vest față de parcela studiată. Pentru realizarea obiectivelor solicitate prin tema de proiectare este necesară prevederea unui profil final de drum cu lățimea de 12 metri pentru De1050 precum și pentru străzile perpendiculare pe

direcția est-vest pentru accesul la parcele din zona mediană a PUZ-ului., respectiv 16 metri pentru De1054 situat pentru limita de nord a PUZ-ului.

e. OCUPAREA TERENURILOR

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință "arabil în extravilan" și "căi de comunicație". Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. Parcela este liberă de construcții sau sarcini în prezent, categoria de folosință fiind de teren arabil în extravilan. În proximitate se află funcțiuni rezidențiale, fără continuitate spațială între aceasta și zona propusă spre reglementare prin PUZ. Nu există în zonă canalizare menajeră, pluvială sau alimentară cu gaze naturale. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Pe teren nu există fond construit. Terenul este proprietatea privată a persoanelor fizice Țibichi Roxana Elisabeta și Chiribucă Ofelia și nu este grevat de sarcini, conform Extrasului C.F. nr. 105415 Sănandrei. Transportul în comun se desfășoară pe ruta M42 Timișoara - Covaci, cu acces dinspre DN CT prin DC58, aflat la o distanță de 375 de metri de parcelă în punctul cel mai apropiat de aceasta.

f. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă

În zona de nu există rețea de alimentare cu apă, aceasta fiind propusă pentru extindere din rețeaua satului Covaci.

Canalizare menajeră

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de canalizare menajeră, proiectul pentru extinderea acestora fiind în curs de elaborare.

Canalizare pluvială

Pe limita de sud a amplasamentului, există canalul de desecare HCN 1052. Terenul are o cădere naturală de cca. 0,5 m înspre acest canal.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de alimentare cu gaze natural.

Lucrările pentru conectarea localității Covaci la rețeaua de gaze natural sunt în curs de derulare.

Alimentarea cu energie electrică

La cca. 150 m, în est, în cadrul PUZ "Dezvoltare zonă rezidențială și funcțiuni complementare", aprobat prin HCL Sănandrei nr. 26/31.03.2009, există clădiri cu funcțiuni similare, alimentate cu energie electrică.

g. PROBLEME DE MEDIU

● **Relatia cadrul natural - cadrul construit:**

Zona studiată se află la sud față de intravilanul satului Covaci și la nord față de HCN 1052. În zonă nu există fond construit care să afecteze cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul, în momentul de față, nu dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către canalul de desecare

existent la sud, conform legislației în vigoare. În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Zona nu prezintă interes din punct de vedere arheologic.

- **Disfuncționalitățile** remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă în primul rând la absența utilităților centralizate de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice:**

Riscurile naturale sunt produse de proximitatea cursului de apă din zona estică. Acestea sunt reduse prin lățimea redusă a cursului de apă.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:**

Nu este cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**

Nu este cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz:**

Nu este cazul.

h. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Populația din com. Sânanndrei nu este afectată de realizarea în zonă a unei cvartal cu funcțiune rezidențială. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în strategia de dezvoltare a localității și propune o continuare a PUZ-ul+RLU aprobat în 2009. A fost parcursă procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și vor fi înregistrate observații sau sesizări, după caz. La faza Studiu de oportunitate a fost realizată consultarea preliminară a populației.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

În cadrul studiului se respectă solicitările temei program precum și prevederile P.U.G.-ului și principiile instituite prin P.U.Z.+ RLU aprobate pentru terenurile din proximitate. Se propune lotizarea parcelei cadastrale CF 105415 proprietate privată, cu suprafața de 10.000 mp, cu scopul construirii de clădiri de locuit individuale rezidențiale, dotări și servicii publice cu locuire la etaj (maxim două unități locative la etaj).

Confortul ridicat de funcționare impune:

- realizarea acceselor rutiere la zona studiată și realizarea suprafețelor destinate circulațiilor prin PUG aflat în lucru și P.U.Z. aprobate în proximitate;
- realizarea acceselor pietonale; realizarea rețelelor de apă potabilă, canalizare, preluare ape pluviale, gospodării de asigurare a apei pentru incendii, electrice, catv;
- realizarea de platforme bine definite pentru pubelele de gunoi pentru fiecare imobil;
- realizarea unei platforme de parcare în afara carosabilului pentru fiecare imobil.

Se propune introducerea parcelei actuale în intravilan și modificarea destinației parcelelor, conform datelor de mai jos. Având în vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrări de sistematizare pe verticală pentru realizarea platformelor clădirilor de locuit unifamiliale și a platformelor drumurilor, în vederea asigurării pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rigolele stradale și mai departe la emisar.

a. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru fundamentarea soluției a fost realizat un studiu de cvartal, reprezentat grafic în planșa A_02 - STUDIUL DE CVARTAL. Prin acest studiu au fost integrate toate documentațiile urbanistice care influențează dezvoltarea în arealul studiat, fiind realizate următoarele operațiuni:

- a fost trasată zona de protecție a canalului HCN 1052, conform Ordinului nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
- a fost trasat profilul străzilor De 1054 cu o lățime de 16 metri în partea nordică și De 1050 cu o lățime de 12 metri în partea vestică a parcelei precum și pentru străzile perpendiculare pe direcția est-vest pentru accesul la parcele din zona mediană a PUZ-ului;

Același studiu de cvartal impune asigurarea accesului spre un drum public care va fi integrat ulterior în rețeaua de drumuri și străzi ale localității.

b. PREVEDERI ALE PUG AFLAT ÎN LUCRU ȘI PUZ DIRECTOR

PUG aprobat este depășit de realitatea din teren. Funcțiunea existentă pe parcelă este de teren arabil în extravilan, fără perspective de extindere a intravilanului, fapt contrazis de dezvoltarea ulterioară a acestuia. Documentația care este utilizată este cea a PUZ-urilor aprobate în zonă.

c. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin două operațiuni complementare:

- instituirea unei zone verzi de protecție a canalului HCN 1052 – crearea unui culoar ecologic de 14,55 m;
- propunerea unor suprafețe verzi în limita a 20% din suprafața parcelei, în poziții favorabile pentru asigurarea unui mediu plăcut între clădiri, respectiv în zona posterioară pentru a institui o suprafață verde continuă, fără a depinde de limitele de proprietate.

d. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se va realiza un acces carosabil pe fiecare dintre parcele, cu o lățime de maxim 6,00 metri, cu dublu sens, pentru a permite staționarea vehiculelor conform prevederilor legale. Accesul pietonal va fi restricționat prin împrejurimi și porți de acces. Este obligatorie parcare pentru autovehiculele pe parcelă, evitând situațiile în care acestea necesită ocuparea domeniului public.

Pentru modernizarea circulației în zonă:

Accesul pe parcelă se realizează în prezent din De 1054 și De 1050, aflate la nord, respectiv vest față de parcela studiată. Pentru realizarea obiectivelor solicitate prin tema de proiectare este necesară prevederea unui profil final de drum cu lățimea de 12 metri pentru De1050 precum și pentru străzile perpendiculare pe direcția est-vest pentru accesul la parcele din zona mediană a PUZ-ului., respectiv 16 metri pentru De1054 situat pentru limita de nord a PUZ-ului.

Execuția lucrărilor:

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Lucrările se vor executa în baza unui proiect tehnic autorizat conform legislației specifice, actualizată și cu respectarea Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incinta parcelelor;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se va amenaja un drum de incintă, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor. Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier sau dale prefabricate din beton (în zona parcarilor), așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare pietonale perimetrare clădirilor propuse, executate din pavaj, cu montaj uscat.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

e. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

Se propune reglementarea unei funcțiuni dominant rezidențiale, cu integrarea unei funcțiuni complementare de servicii, având rolul de densificare a ansamblului ramas nesistematizat între De 1054, De 1050 și HCN 1052 și de a oferi funcțiunile complementare necesare în zonă.

Parcelarea și amplasarea clădirilor pe parcelele nou dezmembrate urmează a fi realizată ținând cont de menținerea continuității strazilor propuse prin PUZ adiacente, aprobate anterior. Restructurarea acestei parcele are ca scop transformarea ei dintr-o parcelă în extravilan, cu caracter agricol, într-o parcelă cu caracter predominant rezidențial, de tip periferic, bazată pe principiul racordării la principiile constructive propuse prin PUZ elaborate și aprobate în zonă.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a. construcții noi:
 - locuințe cu regimul de înălțime maxim P+1+M
- b. dotări tehnico-edilitare (stație pompe, generator electric, post transformare etc.)
- c. sistematizarea verticală a terenului
- d. drumuri și platforme de incintă
- e. împrejmuire teren
- f. amenajare zone verzi.

Se propune introducerea parcelei actuale în intravilan și modificarea destinației parcelelor, conform datelor de mai jos. Având în vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrări de sistematizare pe verticală pentru realizarea platformelor clădirilor de locuit unifamiliale și a platformelor drumurilor, în vederea asigurării pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rigolele stradale și mai departe la emisar.

Incinta studiată are suprafața de **10.000 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din teren arabil în zonă rezidențială și funcțiuni complementare.

Au rezultat un număr total de 11 loturi, cu posibilitatea ulterioară de dezmembrare a loturilor destinate clădirilor de locuit individuale și funcțiilor de dotări și servicii. În situația aceasta, pe parcelele dezmembrate vor putea fi edificate numai clădiri individuale sau cu calcan comun.

Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat după cum urmează:

- loturi destinate clădirilor de locuit rezidențiale: nr. 1,2,3,7,8,9,10, proprietate privata;
- loturi destinate clădirilor de servicii: nr. 4, proprietate privata;
- loturi destinate circulațiilor: nr. 5, proprietate publica;
- loturi destinate spațiilor verzi amenajate: nr. 6 și 11 proprietate publica;

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PROPUS

| Nr. Crt. | Bilanț teritorial | Existent | | Propus | |
|----------------------|--|---------------|------------|---------------|------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 01. | Suprafață totală | 10.000 | 100 | 10.000 | 100 |
| 02. | Teren agricol | 10.000 | 100 | 0 | 0 |
| 03. | Zonă rezidențială - locuințe individuale | 0 | 0 | 6262 | 62.62 |
| 04. | Zonă dotări și servicii cu locuire la etaj | 0 | 0 | 1057 | 10.57 |
| 05. | Spații verzi publice | 0 | 0 | 513 | 5.13 |
| 06. | Căi de circulație | 0 | 0 | 2168 | 21.68 |
| TOTAL GENERAL | | 10.000 | 100 | 10.000 | 100 |

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ

| Nr. Parcelă | Destinație | Suprafețe | | Indicatori urbanistici | |
|-------------|--|-----------|-------|------------------------|------|
| | | Arie (mp) | % | POT % | CUT |
| 1 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 893 | 8,93 | 35 | 1,05 |
| 2 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 989 | 9,89 | 35 | 1,05 |
| 3 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 994 | 9,94 | 35 | 1,05 |
| 4 | Zonă dotări și servicii cu locuire la etaj (max. 2 unități locative la etaj) | 1057 | 10,57 | 40 | 1,20 |
| 5 | Căi de circulație | 2168 | 21,68 | 5 | 0,10 |
| 6 | Spații verzi publice | 164 | 1,64 | 10 | 0,10 |
| 7 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 840 | 8,40 | 35 | 1,05 |
| 8 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 846 | 8,46 | 35 | 1,05 |

| | | | | | |
|----|--|--------|------|----|------|
| 9 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 847 | 8,47 | 35 | 1,05 |
| 10 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 853 | 8,53 | 35 | 1,05 |
| 11 | Spații verzi publice | 349 | 3,49 | 10 | 0,10 |
| | TOTAL GENERAL | 10.000 | | | |

FUNȚIUNI ADMISE

În cadrul zonei de locuințe rezidențiale se propune admiterea exclusivă a funcțiunii de locuințe rezidențiale individuale (maxim două apartamente pe parcelă), amplasate izolat sau cuplat pe parcela.

În cazul dezmembrării ulterioare a parcelelor, conform plansei de reglementari urbanistice, se admite realizarea imobilelor în sistem duplex, cu o latura comună a suprafeței construite. De asemenea, se admit parcaje realizate la sol, în construcții în regim parter obligatoriu integrate în clădirile cu alte funcțiuni de pe parcelă sau detașat de tip carport (acoperire fără închideri orizontale, cu înălțimea mai mică decât 3,50 m și detașat cel puțin 60 cm față de limita de proprietate).

În cadrul zonei de dotări și servicii cu locuire la etaj se propune admiterea funcțiunii de servicii compatibile locuirii și locuirii la etaj (maxim două apartamente la etaj), amplasată conform plansei de reglementari urbanistice. De asemenea, se admit parcaje realizate la sol, în construcții în regim parter obligatoriu integrate în clădirile cu alte funcțiuni de pe parcelă sau detașat de tip carport (acoperire fără închideri orizontale, cu înălțimea mai mică decât 3,50 m și detașat cel puțin 60 cm față de limita de proprietate).

În cadrul zonei de căi de comunicație se acceptă doar suprafețe carosabile, pietonale sau spații verzi de aliniament. În cadrul zonei de spații verzi sunt acceptate doar amenajări ale spațiilor verzi, elemente de mobilier urban, spații de joacă pentru copii și suprafețe pietonale, în limitele legislației din acest domeniu.

Este obligatorie amenajarea în incintă imobilului a două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă și respectarea procentului de minim 20% spații verzi.

Sunt admise cu condiții:

- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, cu condiția ca să se desfășoare în locuința în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală iar activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

Sunt interzise următoarele funcțiuni:

- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros; depozitare de materiale re folosibile;
- comerț en gros și comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- construcții provizorii de orice natură;

- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- unități agrozootehnice, orice activitate care poate genera discomfort fonic, trafic greu, sau altele asemenea.

Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- retragerea față de aliniament De1050 a imobilelor rezidențiale este propusă la minim 4,00 m.
- imobilele de servicii se pot amplasa cu retragere de min. 5,00 m de la aliniamentul străzilor transversale.
- conformarea locuințelor este deschisă, cu retragere față de limitele laterale de proprietate de 4,00 m. .
- retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi de 10,00 m, conform planșei de reglementări.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Regimul de înălțime

Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de +104,74 m (95,74 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcțiilor) - conform avizului AACR nr. 18979/1205 din 08.09.2020.

Modul de utilizare al terenului

Indicatorii propusi sunt următorii:

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

- Pentru zona rezidențială - locuințe individuale și funcțiuni complementare: POT maxim = 35%;
- Pentru zona servicii și dotări publice - POT maxim = 40%
- Pentru zona de căi de comunicație: POT maxim = 5%;
- Pentru zona de spații verzi: POT maxim = 10%;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI:

- Pentru zona rezidențială - locuințe individuale și funcțiuni complementare: CUT maxim = 1,05;
- Pentru zona servicii și dotări publice - CUT maxim = 1,20;
- Pentru zona de căi de comunicație: CUT maxim = 0,10;
- Pentru zona de spații verzi: CUT maxim = 0,10;

Plantații

Se vor amenaja spații verzi înnierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de minim 20,00% , conform conform HGR 525/1996 actualizată.

f. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele se vor realiza pe terenuri aflate în domeniul public, conform plan de acțiune.

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public. Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat în cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public.

Alimentarea cu apă potabilă

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua existentă în sat, prin extinderea acesteia. Suprafata totală a zonei studiate este de **10.000 m²**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zona de locuit si functiuni complementare**, aflata în extravilanul comunei Sâandrei.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Sâandrei, sat Covaci, rețea administrata de s.c. AQUATIM s.a.

Rețeaua de alimentare cu apa propusa în PUZ se va extinde de-a lungul De 1050, pe o lungime de L~60 m si se va lega la rețeaua de alimentare cu apa existentă în intravilanul satului Covaci, comuna Sâandrei, asigurand necesarul de apa potabila pentru zona studiată.

Rețeaua de alimentare cu apa propusa în zona studiată se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.125 mm, L=145 m si se va amplasa în zona verde si pe strazile proiectate în PUZ, astfel încat sa se poată bransa fiecare parcela. Conducta se pozeaza îngropat sub adancimea de înghet pe un pat de nisip. Rețeaua de apa se va echipa cu un hidrant de incendiu suprateran.

Pe bransamentele de apa, la intrarea în fiecare incinta studiată, la cca 1m fata de limita de proprietate, se amplaseaza cate un camin de apometru.

Debitele totale de apa sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 5,55\ mc/zi = 0,064\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 7,21\ mc/zi = 0,083\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,60\ mc/h = 0,16\ l/s$$

Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenind de la grupurile sanitare cu care vor fi dotate locuințele vor fi dirijate gravitațional spre sistemul de canalizare de incintă propus în zona tehnico-edilitară a fiecărui imobil cu deversare în sistemul public de canalizare menajeră.

La orice schimbare de direcție vor fi prevăzute cămine de vizitare prefabricate, executate conform STAS 2448/82. Căminele de vizitare vor fi prevăzute cu rame și capace din fontă carosabile sau nu, după caz.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate în extravilanul comunei Sinandrei va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Localitatea Sinandrei nu dispune momentan de un sistem centralizat de canalizare menajeră.

Canalizarea menajera propusa în zona PUZ se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=250 mm, L=140 m si se va amplasa pe strazile nou-create, în axul acestora.

Pentru racordarea zonei de PUZ la canalizarea viitoare din localitatea Sinandrei, se propune extinderea canalizării propusa de-a lungul De 1050, pe o lungime de ~60 m pana în intravilanul localitatii Sinandrei.

Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitațional.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 5,55\ mc/zi = 0,064\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 7,21\ mc/zi = 0,083\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 0,60\ mc/h = 0,16\ l/s$$

Reteaua de apa si reseaua de canalizare menajera proiectate se vor executa pe domeniul public si cad in sarcina beneficiarului, conform planului de actiune asumat.

Canalizare pluvială

Apele de ploaie de pe suprafata drumurilor si acoperisurilor din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata D=315 mm, L=130 m, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi, stocate intr-un bazin de retentie (ambele amplasate in zona verde), urmand sa fie evacuate prin pompare controlată prin **HCN 1052 în canalul Hcn 1056(R 26-B), în limita debitului de transport**. Apele de ploaie vor fi descarcate in HCN 1052 printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 168,59 \text{ l/s}$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 8.092 \text{ mc/an}$

Volumul bazinului de retentie ape pluviale: $V_{B.R.} = 253 \text{ mc}$

Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Localitatea Covaci nu beneficiază de o rețea de alimentare cu gaze naturale. În momentul de față lucrări de extindere ale unei rețele de gaz în localitatea Covaci sunt în derulare. Prin urmare odată finalizarea lucrărilor anterior menționate, rețeaua de gaze naturale va fi extinsă astfel încât fiecare parcelă propusă va beneficia de branșament la rețeaua de gaz a localității.

Alimentare cu energie electrică

Pe strada Școlii (DC58) există rețele edilitare de alimentare cu energie electrica. Alimentarea cu energie electrică se realizează din reseaua de distribuție a furnizorului de energie electrică din zonă, prin branșament și BMP. Soluția de racordare finală se va menționa în avizul de racordare emis de furnizorul de energie electrică la cererea beneficiarului, care va cuprinde și costul racordului la rețeaua de distribuție. Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Gospodărie comunală

Zona rezidențială propusă prin prezentul proiect se va supune regulilor aprobate de autoritățile locale pentru depozitarea și colectare selectivă a deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică abilitată. Astfel, fiecare imobil va avea o platforma pentru depozitarea deșeurilor, amenajată în incinta interioara sau la limita acesteia. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport/salubritate la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun pe strada principală de acces în satul Covaci, strada Școlii (DC58), aflată la o distanță minimă de 275 m de arealul PUZ propus spre rglementare. Vor fi amenajate locuri parcare autoturisme în incinta imobilelor. Se va evita parcare autoturimselor pe strada.

g. PROTECTIA MEDIULUI

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul de canalizare public;
- sursele de apă pluvială de pe platformele carosabile sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate ca ape convențional curate în bazinul de retenție propus în estul incintei;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în sistemul de canalizare de incintă ce va fi propus în interiorul fiecărei parcele cu deversare în sistemul public de canalizare menajeră. După realizarea în zonă a rețelei de canalizare centralizată, toate parcelele se vor branșa la aceasta.

Colectarea deșeurilor

În jud. Timiș colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru fiecare incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeurii urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc. După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU.

Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

Perdele de protecție

Nu este cazul. În fiecare incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 20,00 %. Se propune instituirea unei zone verzi de protecție a canalului HCN 1052 – crearea unui culoar ecologic verde cu lățimea minima de 14,55 m care include și zona de protecție a HCN-ului de 2,00 m.

Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

Încadrarea în prevederile PUG în lucru și PUZ Director Sânaandrei

Incinta studiată se află în extravilanul com. Sînaandrei, astfel că zona este caracterizată prin PUZ director ca parcelă arabil extravilan nereglementat. Propunerile prezentului PUZ completează prevederile PUG com. Sînaandrei aflat în lucru, deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei conform PUZ-ului director aprobat. Soluțiile locale propuse de asigurare a apei de consum, canalizării menajere și pluviale creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Se vor utiliza apa potabilă din rețeaua publică, canalizare menajeră cu deversare în rețeaua publică, respectiv separator de hidrocarburi.

h. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- De 1054 și De 1050 Covaci - Sânanndrei, de interes local

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume cedarea către domeniul public a parcelelor 5,6 și 11, în vederea realizării căilor de comunicație și spațiilor verzi de protecție a cursurilor de apă solicitate prin PUZ Director. Aceste terenuri urmează a fi trecut din proprietatea persoanei fizice, proprietarul parcelei inițiale, în proprietatea publică a Unității Administrative Teritoriale Sânanndrei.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (De 1054) și județean (De 1050) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național. Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local și județean, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde măsuri pentru incinta reglementată, și anume:

- cedarea parcelei 5,6 și 11 în vederea realizării căilor de comunicație și spațiilor verzi de protecție a cursurilor de apă. Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor și etapelor din planul de acțiune și realizarea extinderilor de rețele edilitare.

Bilanțul suprafețelor de teren propuse pentru cedare sunt următoarele:

ARIE TOTALĂ TEREN 10.000 MP DIN CARE SE CEDEAZĂ CĂTRE PRIMĂRIE:

- CĂI DE COMUNICAȚIE - **2168 MP (21,68%)**
- SPAȚIU VERDE PUBLIC - **513 MP (5,13%)**
- SUPRAFAȚA PARCELELOR RĂMASE ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ - **7319 MP (73,19%)**

4. CONCLUZII SI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea în prevederile legale

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal a fost efectuată în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat obiective principale:

- respectarea temei solicitate de beneficiar;
- încadrarea în Planul urbanistic general aflat în lucru al comunei Sânanndrei;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Soluția propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General aflat în lucru al comunei Sânanndrei. Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Obiective de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, ce sunt propuse a fi cedate domeniului public, conform plansei A_04 Proprietatea asupra terenurilor. Drumurile propuse se vor ceda domeniului public.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației

Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

1. corelarea cu Planul Urbanistic General Sânnandrei aflat în lucru.
2. asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;
3. valorificarea terenurilor libere aflate în proprietate publică, în interesul comunității locale;
4. consolidarea localității prin compensarea cu noile capacități de cazare și dotări propuse în extravilan.

Terenul intravilan ce urmează a își schimba destinația prin proiectul P.U.Z., având categoria de folosință agricolă este supus INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea Legii Fondului Funciar nr.18 / 1991 republicată.

Întocmit:

Specialist Atestat RUR:

dr. arh. Cristian Mărăcineanu

B. VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CF 105415 extravilan, nr. cad, 105415(A1053/1), înscris în CF sporadic 406168,
com. Sânanndrei, sat Covaci

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Articolul 1 |

Prin definiție P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față comuna Sânanndrei.

Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, pentru terenul cu o suprafață totală de 10.000 mp, situat în extravilanul satului Covaci, comuna Sânanndrei, în partea sudică a teritoriului intravilan, cu acces din DC58 Strada Școlii prin De1054 și De1050. Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Articolul 2 |

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau, în principal:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Planul Urbanistic General al Comunei Sânanndrei aflat în lucru ;
- Aviz de oportunitate nr. 1 din 23.03.2020.
- ORDINUL nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației;
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”. Indicativ:GM-007-2000;
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”. Indicativ:GP038/99;
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal” Indicativ: GM-010-2000;
- LEGE nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- NOUL COD CIVIL – reglementări privind amplasamentul construcțiilor;

- LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, dar și Normele Metodologice aprobate în anul 2016;
- Ordonanța Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004);
- HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism;
- LEGEA FONDULUI FUNCİAR nr.18 / 1991, republicată;
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- PUZ Director Sănandrei, aprobat prin HCL nr. 79 din 31.07.2006
- PUZ est, aprobat prin HCL nr. 57 din 25.06.2009
- PUZ vest, aprobat prin HCL nr. 76 din 30.09.2010
- PUZ sud, aprobat prin HCL nr. 76 din 30.09.2010
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 3 |

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul prezentului PUZ. Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa Reglementări Urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă de locuit și funcțiuni complementare – în concordanță cu funcțiunile admise zonei;

Incinta studiată are suprafața de **10.000 mp** conform Extras CF 105415, extravilan, com. Sânnandrei, sat Covaci, jud. Timiș.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente a parcelei, din teren arabil extravilan în zonă cu funcțiune locuire și funcțiuni complementare și mobilarea zonei propusă spre reglementare asigurarea accesului carosabil din drumurile publice existente.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației zonei aferente terenului care face obiectul investiției propuse: din teren agricol în extravilan existent – în curți construcții în intravilan (anexat la intravilanul com. Sânnandrei existent) cu funcțiunea dominantă locuire individuală.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Reguli generale cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit

Suprafața studiată nu se află sub incidența ariilor protejate: - SCI - arii speciale de conservare - SPA - arii de protecție specială avifaunistică - Rezervații naturale - Parcuri naționale. Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

Articolul 4 |

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe teren natural nu mai puțin de 20% din suprafața totală a fiecărei parcele destinate locuirii și funcțiilor complementare.

Articolul 5 |

Amplasarea spațiilor verzi se va realiza în conformitate cu principiul general al parcelelor din cvartal, și anume de a asigura un spațiu preponderent verde compact amplasat conform planșelor aferente PUZ.

Articolul 6 |

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Articolul 7 |

Amplasarea construcțiilor este permisă numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Articolul 8 |

Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 9 |

Clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 10 |

Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism, a Codului Civil și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul 994/2018.

Articolul 11 |

Construcțiile propuse vor fi amplasată astfel (conform planșei de Reglementări urbanistice):

- retragerea față de aliniament De1050 a imobilelor rezidențiale este propusă la minim 4,00 m.
- imobilele de servicii se pot amplasa cu retragere de min. 5,00 m de la aliniamentul străzilor transversale.
- conformarea locuințelor este deschisă, cu retragere față de limitele laterale de proprietate de 4,00 m.
- retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi de 10,00 m, conform planșei de reglementări.

Articolul 12 |

Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Față de limitele laterale, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornisa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 4,00. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m, conform planșei de Reglementări urbanistice.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13 |

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de clădiri și construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime.

Articolul 14 |

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice în acest sens.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Extinderile de rețele se vor realiza pe terenuri aflate în domeniul public, conform planului de acțiune asumat de investitor.

Articolul 15 |

Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile și clădirile, odată cu realizarea acestora: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 16 |

Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare (după caz), odată cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, suportate în întregime de către investitori sau beneficiari.

Apele pluviale sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin decantor-separator de nămol și hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție, de aici surplusul va fi evacuat controlat printr-o gaură de descărcare prin canalul de desecare Hcn 1052 în canalul Hcn 1056 (R 26-B), conform aviz ANIF nr. 591/29.09.2021.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Articolul 17 |

Terenul propus este divizat în parcele construibile întrucât depășește ca suprafață valorile minime admise, având cu preponderență o formă geometrică regulată. Pentru dimensiunile parcelelor facem referire la următoarele tabele:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PROPUS

| Nr. Crt. | Bilanț teritorial | Existent | | Propus | |
|----------------------|--|---------------|------------|---------------|------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 01. | Suprafață totală | 10.000 | 100 | 10.000 | 100 |
| 02. | Teren agricol | 10.000 | 100 | 0 | 0 |
| 03. | Zonă rezidențială - locuințe individuale | 0 | 0 | 6262 | 62.62 |
| 04. | Zonă dotări și servicii cu locuire la etaj | 0 | 0 | 1057 | 10.57 |
| 05. | Spații verzi publice | 0 | 0 | 513 | 5.13 |
| 06. | Căi de circulație | 0 | 0 | 2168 | 21.68 |
| TOTAL GENERAL | | 10.000 | 100 | 10.000 | 100 |

BILANȚ TERIROTIRAL ÎN INCINTA STUDIATĂ

| Nr. Parcelă | Destinație | Suprafețe | | Indicatori urbanistici | |
|-------------|--|-----------|------|------------------------|------|
| | | Arie (mp) | % | POT % | CUT |
| 1 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 893 | 8,93 | 35 | 1,05 |
| 2 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 989 | 9,89 | 35 | 1,05 |

| | | | | | |
|----|--|--------|-------|----|------|
| 3 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 994 | 9,94 | 35 | 1,05 |
| 4 | Zonă dotări și servicii cu locuire la etaj (max. 2 unități locative la etaj) | 1057 | 10,57 | 40 | 1,20 |
| 5 | Căi de circulație | 2168 | 21,68 | 5 | 0,10 |
| 6 | Spații verzi publice | 164 | 1,64 | 10 | 0,10 |
| 7 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 840 | 8,40 | 35 | 1,05 |
| 8 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 846 | 8,46 | 35 | 1,05 |
| 9 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 847 | 8,47 | 35 | 1,05 |
| 10 | Locuințe individuale (max. 2 unități cative/parcelă) | 853 | 8,53 | 35 | 1,05 |
| 11 | Spații verzi publice | 349 | 3,49 | 10 | 0,10 |
| | TOTAL GENERAL | 10.000 | | | |

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Articolul 18 | Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea parcelelor.

Împrejmuirea la frontul stradal cât și perimetral va fi amplasată pe limita de proprietate și va avea max. 2 m înălțime. Împrejmuirea frontului stradal va avea soclu opac de max. 60 cm înălțime și panouri de gard ce permit vederea liberă în partea superioară. Împrejmuirea poate fi dublată de gard viu.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Articolul 19 |

În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

- **L** - zona rezidențială - locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă;
- **DS** - zona servicii cu locuire la etaj (maxim două unități locative/parcelă);
- **C** - Zona de căi de comunicație;
- **SP** - Zona de spații verzi.

Articolul 20 |

Pentru funcțiunile complementare locuirii se va urmări asigurarea spațiilor pentru necesitățile de comerț și servicii ale zonei studiate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. L - ZONA REZIDENȚIALĂ - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (maxim două unități locative/parcelă)

1.1 Caracterul zonei

Articolul 21 |

Caracterul actual al zonei: teren agricol, situat într-o zonă a comunei care, odată cu dezvoltarea intravilanului spre sud și a suprafețelor edificate cu locuințe și funcțiuni complementare sau spații verzi, a devenit de interes pentru introducerea în intravilan și edificare.

Caracterul propus: Zonă de locuințe, cu acces asigurat din drumurile publice propuse.

1.2 Utilizarea funcțională

Articolul 22 | Utilizări admise:

În cadrul zonei de locuit cu funcțiuni complementare, se propune admiterea următoarelor funcțiuni:

- locuire individuală cu maxim 2 unități locative/parcelă;
- parcaje realizate la sol, în construcții independente în regim parter sau integrate în clădiri cu alte funcțiuni, minim 2 locuri de parcare/unitate locativă;
- spații verzi amenajate, alei pietonale, spații de recreere, carpot/garaj, anexe gospodărești.

Articolul 23 | Utilizări admise cu condiții:

- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, cu condiția ca să se desfășoare în locuința în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală iar activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

Articolul 24 | Utilizări interzise:

- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros; depozitare de materiale re folosibile;
- comerț en gros și comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- construcții provizorii de orice natură;
- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- unități agrozootehnice, orice activitate care poate genera discomfort fonic, trafic greu, sau altele asemenea.

1.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 25 | Amplasare față de aliniament:

- Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).

Construcțiile propuse vor fi amplasată astfel:

- retragerea față de aliniament De1050 a imobilelor rezidențiale este propusă la minim 4,00 m.
- imobilele de servicii se pot amplasa cu retragere de min. 5,00 m de la aliniamentul străzilor transversale.

Articolul 26 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Clădirile cu regim de înălțime mai mare de P+1E se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,00 m.
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi de 10,00 m, conform plansei de reglementari A_03.

Articolul 27 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire de locuit, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Articolul 28 | Circulații și accese:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Articolul 29 | Staționarea autovehiculelor:

- Pentru parcare autovehiculelor va fi prevăzută o suprafață dedicată, fie platformă realizată la sol, fie în clădire independentă.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Articolul 30 | Înălțimea maximă admisă:

- Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de + 104,74 m (95,74 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9 m înălțimea maximă a construcțiilor) - conform avizului AACR 18979/1205 din 08.09.2020.
- Regimul maxim de înălțime P+1E+M.

Articolul 31 | Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- Fata de retragerea de la aliniament se permite o extindere a planului fatadei, prin logii sau balcoane, cu condiția ca lungimea totală a acestora, în plan, să fie mai mică de 50% din lungimea totală a fatadei;
- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Pe fatada vor putea fi amplasate firme luminoase sau neluminoase, comerciale sau necomerciale, cu condiția respectării principiilor componențiale ale fatadei;

Articolul 32 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

Apele pluviale sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin decantor-separator de nămol și hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție, de aici surplusul va fi evacuat controlat printr-o gaură de descărcare prin canalul de desecare Hcn 1052 în canalul Hcn1056 (R 26-B), conform aviz ANIF nr. 591/29.09.2021.

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor în sistem selectiv evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
- Pentru canalizarea menajeră se admite realizarea extinderii în zonă a sistemului de canalizare public.

Articolul 33 | Spații libere și spații plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Articolul 34 | Împrejmuiri

- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici și se recomandă dublarea cu gard viu.
- Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

1.4 Indici de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 35 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim: 35%.

Articolul 36 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT maxim: 1,05.
- Sunt permise acțiuni de alipire și demembrare ale terenurilor reglementate prin prezentul PUZ+RLU. Acestea se vor face cu respectarea prezentului RLU și legislației specifice în vigoare.

2. DS - ZONA DOTĂRI SERVICII CU LOCUIRE LA ETAJ (maxim două unități locative la etaj)

2.1 Caracterul zonei

Articolul 37 |

Caracterul actual al zonei: teren agricol, într-o zonă a comunei care, odată cu dezvoltarea intravilanului spre sud și a suprafețelor edificate cu locuințe și funcțiuni complementare sau spații verzi, a devenit de interes pentru introducerea în intravilan și edificare.

Caracterul propus: zona servicii și dotări publice cu locuire la etaj - maxim 2 unități locative la etaj;

2.2 Utilizarea funcțională

Articolul 38 | Utilizări admise:

În cadrul zonei de instituii și servicii se propune admiterea următoarelor funcțiuni:

- instituții sau servicii publice și de interes public, comerț, servicii (cabinet medical, grădiniță, creșă, farmacie, birouri, prestări servicii), cultură, administrație, sănătate, locuri de joacă, restaurant, pizzerie, cafenea (maxim 30 de locuri), magazine, supermarket și toate instalațiile și dotările necesare zonei .
- Programul de funcționare va fi compatibil cu zona rezidențială.
- Locuire la etaj cu maxim două unități locative;
- Amenajări exterioare, alei, spații verzi, parcaje în incintă, garaje, anexe.

Utilizări permise cu condiții:

- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

Articolul 39 | Utilizări interzise:

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Constructii provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Împrejurimi de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Depozite en-gro, activități poluante, activități industriale sau cvasi-industriale,
- Unități agrozootehnice, orice activitate care poate genera discomfort fonice, trafic greu, sau altele asemenea.

2.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 40 | Amplasare față de aliniament:

- retragerea față de aliniament De1050 a imobilelor rezidențiale este propusă la minim 4,00 m.
- imobilele de servicii se pot amplasa cu retragere de min. 5,00 m de la aliniamentul străzilor transversale.

Articolul 41 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- conformarea locuințelor este deschisă, cu retragere față de limitele laterale de proprietate de 4,00 m. .
- retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi de 10,00 m, conform planșei de reglementări.

Articolul 42 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Articolul 43 | Circulații și accese:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Articolul 44 | Staționarea autovehiculelor:

- Pentru parcare autovehiculelor va fi prevăzută o suprafață dedicată, fie platformă realizată la sol, fie în cadrul construcției propuse.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Numărul de parcaje necesare va fi stabilit conform prevederilor legale, în corelare cu funcțiunile propuse.

Articolul 45 | Înălțimea maxima admisa:

- Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de +104,74 m (95,74 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9 m înălțimea maximă a construcțiilor) - conform avizului **AACR 18979/1205 din 08.09.2020**.
- Regimul maxim de înălțime P+1E+M.

Articolul 46 | Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Pe fatada vor putea fi amplasate firme luminoase sau neluminoase, comerciale sau necomerciale, cu condiția respectării principiilor componențiale ale fatadei;

Articolul 47 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

- Apele pluviale sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin decantor-separator de nămol și hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție, de aici surplusul va fi evacuat controlat printr-o gaură de descărcare prin canalul de desecare Hcn 1052 în canalul Hcn1056 (R 26-B), conform aviz ANIF nr. 591/29.09.2021.
- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor în sistem selectiv evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
- Pentru canalizarea menajeră se admite realizarea extinderii în zonă a sistemului de canalizare public.

Articolul 48 | Spații libere și spații plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Articolul 49 | Împrejmuiri

- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici și se recomandă dublarea cu gard viu.
- Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

2.4 Indici de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 50 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim: 40%.

Articolul 51 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT maxim: 1,20.
- Acțiuni de alipire sunt admise pentru parcelele destinate serviciilor și dotărilor publice cu următoarele condiții:
 - - frontul rezultat să fie mai mic decât adâncimea parcelei;
 - - asigurarea accesului pe parcelă din domeniul public;
- Dezmembrarea parcelei este permisă în maxim două parcele cu respectarea prezentului RLU și a legislației specifice în vigoare.

3. C - CĂI DE COMUNICATIE

3.1 Caracterul zonei

Articolul 52 |

Caracterul actual al zonei: teren agricol, situat într-o zonă a comunei care, odată cu dezvoltarea intravilanului spre sud și a suprafețelor edificate cu locuințe și funcțiuni complementare sau spații verzi, a devenit de interes pentru introducerea în intravilan și edificare.

Caracterul propus: Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii de transport rutier, pentru biciclete și pietonal din intravilanul comunei, prevăzute prin PUZ Director sau prezentul PUZ. Sunt incluse: platforma carosabilă, fașiile verzi plantate, trotuare pietonale sau piste pentru biciclete.

Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin PUZ Director.

3.2 Utilizarea funcțională

Articolul 53 | Utilizări admise:

În cadrul zonei de căi de comunicație se admit următoarele funcțiuni:

- Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fașiile verzi plantate, trotuare pietonale sau piste pentru biciclete, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerască, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră, platforme menajere, etc.

Articolul 54 | Utilizări admise cu condiții:

- Accese spre parcelele riverane, cu condiția asigurării continuității canalelor de desecare sau de scurgere amplasate pe domeniul public.
- Rețele edilitare

Articolul 55 | Utilizări interzise:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip, etc.

3.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 56 | Amplasare față de aliniament:

- Nu este cazul.

Articolul 57 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Nu este cazul.

Articolul 58 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Nu este cazul.

Articolul 59 | Circulații și accese:

- Conform prevederilor de mai sus.

Articolul 60 | Staționarea autovehiculelor:

- În interiorul acestei zone, oprirea / staționarea / parcare autovehiculelor este interzisă.

Articolul 61 | Înălțimea maximă admisă:

- Nu este cazul.

Articolul 62 | Aspectul exterior al clădirilor:

- Nu este cazul.

Articolul 63 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

- In interiorul acestei zone pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, in conformitate cu cadrul normativ in vigoare, cu conditia dispunerii acestora exclusiv in zone care nu obtureaza continuitatea canalelor de desecare sau accesul pe parcele.
- Se interzice dispunerea pe sol a conductelor de orice fel. Traversarile se vor realiza exclusiv in subteran, cu exceptia liniilor aeriene de electricitate.
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv in interiorul culoarului de circulatie si conduse spre emisari sau canalizarea publica. Se interzice conducerea acestora in exterior, spre terenurile / parcelele invecinate
- Apele pluviale sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin decantor-separator de nămol și hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție, de aici surplusul va fi evacuat controlat printr-o gaură de descărcare în canalul de desecare Hcn 1052, conform aviz ANIF nr. 591/29.09.2021.
- Pentru canalizarea menajeră se admite realizarea extinderii în zonă a sistemului de canalizare public.

Articolul 64 | Spații libere si spatii plantate

- Suprafetele libere se vor inierba in totalitate si se vor planta cu vegetatie medie si inalta, avandu-se totodata in vedere si considerentele / reglementarile privind securitatea rutiera.

Articolul 65 | Împrejmui

- Nu este cazul

3.4 Indici de ocupare si utilizare a terenului

Articolul 66 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim: 5%.

Articolul 67 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT maxim: 0,10.

4. SP - SPAȚII VERZI

4.1 Caracterul zonei

Articolul 68 |

Caracterul actual al zonei: teren agricol, situat într-o zonă a comunei care, odată cu dezvoltarea intravilanului spre sud și a suprafețelor edificate cu locuinte si functiuni complemnetare sau spatii verzi, a devenit de interes pentru introducerea în intravilan si edificare.

Caracterul propus: Zone constituite din culoare, de-a lungul cursurilor de apa, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicata ce se pot coagula intr-o rețea de trasee verzi destinate agrementului si mobilitatii alternative, neproducatoare de poluare fonica si a aerului, ideale pentru conectarea unor zone urbanizate fara incarcarea suplimentara a rețelei stradale.

4.2 Utilizarea funcțională

Articolul 69 | Utilizări admise:

În cadrul zonei de spații verzi se admit următoarele funcțiuni:

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- amenajare hidrotehnică;
- Amplasarea de puncte de colectare selectivă a deșeurilor.

Articolul 70 | Utilizări admise cu condiții:

- Elemente aferente infrastructurii tehnicoedilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Articolul 71 | Utilizări interzise:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Orice construcții (inclusiv împrejurimi) în zona de protecție a HCN 1052 (2,00 m).

4.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 72 | Amplasare față de aliniament:

- Nu este cazul.

Articolul 73 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Nu este cazul.

Articolul 74 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Nu este cazul.

Articolul 75 | Circulații și accese:

- Este permisă exclusiv realizarea unui sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo, a căror trasee vor urma cursul natural sau artificial existent al cursului de apă.
- Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbracaminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil).

Articolul 76 | Staționarea autovehiculelor:

- În interiorul acestei zone, oprirea / staționarea / parcare autovehiculelor este interzisă.

Articolul 77 | Înălțimea maximă admisă:

- Nu este cazul.

Articolul 78 | Aspectul exterior al clădirilor:

- Nu este cazul.

Articolul 79 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Apele pluviale sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin decantor-separator de nămol și hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție, de aici surplusul va fi evacuat controlat printr-o gaură de descărcare prin canalul de desecare Hcn 1052 în canalul Hcn 1056 (R 26-B), conform aviz ANIF nr. 591/29.09.2021.

Articolul 80 | Spații libere și spații plantate

- Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei.
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe baza de studii dendrologice și peisagere, realizate la nivelul întregii localități.
- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală a zonei exceptând albia cursului de apă și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care acestea reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- Este interzisă îndiguirea sau betonarea albiilor cursurilor de apă, amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor, reducerea prin intervenții invazive a biodiversității adiacente cursului de apă.

Articolul 81 | Împrejmuiri

- Interdicție de realizare a împrejmuirilor în zona de protecție a HCN 1052 (2,00 m).

4.4 Indici de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 82 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim: 10%.

Articolul 83 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT maxim: 0,10.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR pe zone funcționale a fost realizată în cadrul Planului Urbanistic General. În cazul PUZ, UTR se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Articolul 84 |

- Planul Urbanistic Zonal ZONĂ DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, reglementează parcela studiată nr. CF 105415, cu suprafața de 10.000 mp, care se află în extravilanul actual, conform Planului Urbanistic General al comunei Sânnandrei.

Înscrierea în prevederile legale

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal a fost efectuată în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat obiective principale:

- respectarea temei solicitate de beneficiar;
- încadrarea în Planul urbanistic general aflat în lucru al comunei Sânnandrei;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Soluția propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General aflat în lucru al comunei Sânnandrei. Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Obiective de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, ce sunt propuse a fi cedate domeniului public, conform plansei A_04 Proprietatea asupra terenurilor. Drumurile propuse se vor ceda domeniului public.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației

Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:



ATELIER DE PROIECTARE
SC. Solartech Solutions. SRL
Giroc, str. Cometei, nr. 40, cp 307220, jud. Timis, Romania
Fix: +4 0256.708.305; Mobil: +4 0740.962.156; Email: cristi.maracineanu@gmail.com

1. corelarea cu Planul Urbanistic General Sâandrei aflat în lucru .
2. asigurarea amplasamentelor si a amenajarilor neceare pentru obiectivele prevazute prin tema;
3. valorificarea terenurilor libere aflate in proprietate publica, in interesul comunitati locale;
4. consolidarea localitatii prin compensarea cu noile capacitati de cazare si dotari propuse in extravilan.

Terenul intravilan ce urmeaza a i se schimba destinatia prin proiectul P.U.Z., avand categoria de folosinta agricola este supus INTERDICTIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE, ridicarea interdictiei facandu-se numai cu respectarea Legii Fondului Funciar nr.18 / 1991 republicata.

Întocmit:

Specialist Atestat RUR:

dr. arh. Cristian Mărăcineanu