



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 LOCUINȚE COLECTIVE P+2E ȘI ZONĂ DE SERVICII

beneficiar:	SC DEYPAP CONSTRUCT SRL
adresa	CF 409210 extravilan, nr. cad. 409210, strada -, nr. F.N., Comuna Sâandrei Județul Timis, ROMÂNIA
fază proiect	PLAN URBANISTIC ZONAL
data	Aprilie 2022
număr proiect	137/2020

Cuprinsul documentului

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE
VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
VOLUMUL 3 - PIESE DESENATE

BORDEROU

pagina 1

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- a. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- b. OBIECTUL LUCRĂRII
- c. SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- a. EVOLUTIA ZONEI
- b. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
- c. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- d. CIRCULATIA
- e. OCUPAREA TERENURILOR
- f. ECHIPARE EDILITARĂ
- g. PROBLEME DE MEDIU
- h. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- a. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- b. PREVEDERI ALE PUG
- c. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- d. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- e. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ
- f. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- g. PROTECTIA MEDIULUI
- h. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII SI MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. **ANEXE (plan de acțiune, Certificat Urbanism, aviz începere lucrări și plan ridicare topo, plan acțiune, avize/acorduri conform CU, aviz de oportunitate, extras CF, Taxa RUR)**

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

11. UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCTIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

12. Lc - LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

13. DS - ZONA SERVICII ȘI DOTĂRI PUBLICE CU LOCUIRE LA ETAJE (MAX. 8 AP);

12. C - CĂI DE COMUNICATIE

13. SP - SPATII VERZI DE PROTECTIE A CURSURILOR DE APĂ

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

B. PIESE DESENATE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	PLANSA	A_01
SITUATIE EXISTENTĂ	PLANSA	A_02
STUDIU DE CVARTAL	PLANSA	A_03
REGLEMENTĂRI URBANISTICE	PLANSA	A_04
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANSA	A_05
PROPUNERE DE MOBILARE	PLANSA	A_06
PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE	PLANSA	1D
PROFILURI TRANSVERSALE TIP	PLANSA	2D
PLAN DE REGLEMENTĂRI - LUCRĂRI EDILITARE	PLANSA	02ED

ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E ȘI ZONĂ DE SERVICII

1. INTRODUCERE

a. DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiect: **Zonă de locuințe colective P+2E și zonă de servicii**
Fază proiect: Plan Urbanistic Zonal
Amplasament: CF409210 extravilan, strada -, nr. F.N., Comuna Sânanndrei, județul Timiș, România
Beneficiar: SC DEYPAP CONSTRUCT SRL
Proiectantul general: SC Solartech Solutions SRL
Număr proiect: 137/2020
Data elaborării: Aprilie 2022

b. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului SC DEYPAP CONSTRUCT SRL. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 159/06.05.2020 și Certificatul de Urbanism nr. 339/09.08.2021, eliberat de Primăria Comunei Sânanndrei, pentru terenul situat în extravilanul comunei anterior menționate, str. Violetelor adiacent De613– Sânanndrei, având o suprafață de **13.301 mp**, conform Extrasului CF. nr. 409210 Sânanndrei.

Solicitări ale temei-program:

Prin tema-program se solicită modificarea funcțiunii parcelei studiate, din teren agricol în zonă de locuințe colective în regim P+2E și dotări, servicii și locuințe, în vederea realizării unei parcelări prin care să poată fi construite imobile de locuințe colective pe 2 parcele distincte, o parcelă de servicii cu locuire la etaj, o parcelă pentru căile de comunicație și două pentru spațiile verzi.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:

Documentatiile de urbanism aprobate pentru zona studiată indică necesitatea de a respecta continuitatea traseului străzilor din zona sudică parcelei, dar și o distanță de protecție conform prevederilor legale față de canalul de desecare din zona nordică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
- locuințe P+2E și imobile pentru dotări, servicii și locuințe la etaje
 - construcții provizorii Parter – containere prefabricate, cu funcțiune administrative
 - b) dotări tehnico-edilitare (stație pompe, generator electric, post transformare etc.)
 - c) sistematizarea verticală a terenului
 - c) drumuri și platforme de incintă
 - d) împrejmuire teren
 - e) 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 Sânanndrei, în lucru;
- 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 si continutul - cadru al Planului Urbanistic General". Indicativ:GP038/99;
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" Indicativ: GM-010-2000;
- LEGE nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- NOUL COD CIVIL – reglementări privind amplasamentul constructiilor;
- LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor, republicată;
- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările ulterioare, dar si Normele Metodologice aprobate in anul 2016;
- Ordonanta 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 si Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finantarea elaborării si/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților si a regulamentelor locale de urbanism;
- LEGEA FONDULUI FUNCJAR nr.18 / 1991, republicată;
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe.
- PUZ Director, aprobat prin HCL nr. 79 din 31.07.2006
- PUZ sud, aprobat prin HCL nr. 76 din 30.09.2010
- PUZ în elaborare, în zona estică a parcelei propuse pentru reglementare
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare ale Legi 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

a. **EVOLUTIA ZONEI**

Cvartalul studiat se dezvoltă în partea de sud a intravilanului Comunei Sânaandrei, între pâraul Bega Veche (la sud) și intravilanul vechi al comunei Sânaandrei (la nord). Cvartalul actual se află într-o zonă de urbanizare, între mai multe documentații PUZ aprobate sau în curs de aprobare. De asemenea, este necesară menționarea proximității zonei verzi din sud, dar și a necesității trasării rețelei de drumuri.

Parcela studiată, nr. cadastral 409210, cu o suprafața de 13.301 mp, are următoarele limite:

- La Nord: parcela nr. top. 111110, HCN 611;
- La Sud: parcela nr. top. 106401, nr. cad. 407271 - teren arabil;
- La Est: parcela nr. top. 104151, nr. cad. 404884 - teren arabil
- La Vest: strada Garofiței;

Parcela este liberă de construcții sau sarcini în prezent, categoria de folosință fiind de teren arabil în extravilan. Cvartalul 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 zona verde amplasată de-a lungul canalului Bega Veche.

Conform PUZ Director, parcela (cu o suprafața de 13.301 mp) necesită cedarea unei suprafețe pentru stabilirea profilului străzii Garofiței la 12 m și a unei suprafețe verzi de protecție pentru cursul de apă din sud. Se constată necesitatea reglementării străzii de acces pe parcela, strada Garofiței, cu o lățime de 12,00 metri, suficientă pentru a îngloba suprafețe carosabile, spații verzi și trotuar pietonal. De asemenea, proximitatea cursului Bega Veche impune stabilirea unei retrageri variabile pentru a asigura realizarea unui culoare ecologic pentru protecția și întreținerea cursului de apă dar și continuitatea unui parcurs pietonal pe malul acestuia.

b. **ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

Cvartalul studiat se află în partea de sud a intravilanului Comunei Sânaandrei, între limita intravilanului vechi (la nord) și Bega Veche (la sud).

c. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este nu este cultivat, urmând ca parcela în suprafață de 13.301 mp să devină construibilă după aprobare P.U.Z. Nivelmentul terenului natural se desfășoară în jurul valorii de 90.00 m NMN. 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 611 la nordul parcelei studiate și prezența cursului Bega Veche (Niarad) la sudul parcelei. 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 anterior menționat, anexat prezentei documentații.

d. CIRCULATIA

Accesul pe parcelă se realizează în prezent din strada Garofiței, aflat la vest față de parcela studiată. Pentru realizarea obiectivelor solicitate prin tema de proiectare este necesară trasarea lărgirea străzii la 12 metri și realizarea continuității străzii de 24 m, Bujorilor, în sud.

e. OCUPAREA TERENURILOR

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință "locuire", "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, dar și zona de interes public adiacentă cursului râului Bega Veche, conform PUZ Director, în zona sudică a cvartalului. Există în zonă rețea de alimentare cu gaze naturale și electricitate pe străzile Garofiței și Violetelor, rețeaua de canalizare menajeră se află încurs de extindere, iar canalizarea pluvială nu există.

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 persoanei juridice SC DEYPAP CONSTRUCT SRL și nu este grevat de sarcini, conform Extrasului CF 409210, Sânaandrei. În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun, cea mai apropiată stradă tranzitată de acesta fiind DJ692 Timișoara - Sânaandrei.

f. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **13.301 m²**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zona de locuit și funcțiuni complementare**, aflată în extravilanul comunei Sinandrei.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Sinandrei, rețea administrată de s.c. AQUATIM s.a.

Rețeaua de alimentare cu apa propusă în PUZ se va extinde de-a lungul **De 537**, pe o lungime de L~60 m și se va lega la rețeaua de alimentare cu apa existentă în intravilanul comunei Sinandrei (pe strada Viitorului), asigurând necesarul de apă potabilă pentru zona studiată.

Rețeaua de alimentare cu apa propusă în zona studiată se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.125 mm, L=145 m și se va amplasa în zona verde și pe străzile proiectate în PUZ, astfel încât să se poată bransa fiecare parcelă. Conducta se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă se va echipa cu un hidrant de incendiu suprateran.

Pe bransamentele de apă, la intrarea în fiecare incintă studiată, la cca 1m față de limita de proprietate, se amplasează câte un câmin de apometru.

Debitele totale de apă sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 15,28\ mc/zi = 0,17\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 19,86\ mc/zi = 0,23\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,65\ mc/h = 0,46\ l/s$$

Canalizare menajeră

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

Canalizarea menajeră propusă în zona PUZ se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=250 mm, L=140 m și se va amplasa pe străzile nou-create, în axul acestora.

Pentru racordarea zonei de PUZ la canalizarea viitoare din localitatea Sinandrei, se propune extinderea canalizării propusă de-a lungul **De 537**, pe o lungime de ~60 m până în intravilanul localității Sinandrei. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 15,28 \text{ mc/zi} = 0,17 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 19,86 \text{ mc/zi} = 0,23 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,65 \text{ mc/h} = 0,46 \text{ l/s}$$

Rețeaua de apă și rețeaua de canalizare menajera proiectate se vor executa pe domeniul public și cad în sarcina beneficiarului.

Canalizare pluvială

Apele de ploaie de pe suprafața drumurilor și acoperisurilor din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată $D=315 \text{ mm}$, $L=130 \text{ m}$, trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție (ambele amplasate în zona verde), urmand sa fie evacuate prin pompare în **Hcn 543**. Apele de ploaie vor fi descarcate în Hcn 543 printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează liber sistematizat în 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 retenție ape pluviale: $V_{B.R.} = 253 \text{ mc}$

Alimentarea cu gaze naturale

În zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale. Soluția finală de racordare la rețeaua de gaze naturale a construcțiilor propuse prin prezentul PUZ se va realiza prin emiterea unui aviz tehnic de racordare de către furnizorul de gaze naturale din zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Adiacent străzii Viitorului și Garofiței, există clădiri cu funcțiuni similare, alimentate cu energie electrică. Soluția finală de racordare la energie electrică a construcțiilor propuse prin prezentul PUZ se va realiza prin emiterea unui aviz tehnic de racordare de către furnizorul de energie electrică din zonă.

g. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrul natural - cadrul construit:

Zona studiată se află la limita dintre intravilan și extravilan, de trecere dintre intravilanul aflat la nord și vest și albia cursului Bega Veche aflată la sud. În zonă, fondul construit nu afectează cadrul natural, fiind reprezentat doar de locuințe, servicii și căi de comunicație.

Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis. Terenul, în momentul de față, dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, energie electrică și gaze naturale aflate pe strada Garofiței.

Apele pluviale pot fi dirijate către canalul de desecare existent la nord. În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Parcela studiată nu prezintă relevanță din punct de vedere arheologic.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă în primul rând la amplasamentul în perimetrul de protecție hidrogeologică și 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. Sânnandrei 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 planul de dezvoltare a localității și respectă PUZ-ul Director aprobat.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și nu au fost înregistrate observații sau sesizări. La faza Studiu de oportunitate a fost realizată consultarea preliminară a populației, fără a fi înregistrate opțiuni diferite din partea acestora.

La faza PUZ, Etapa 2, va fi realizată consultarea populației conform prevederilor legale. Solicitățile 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.Z.-ului Director și principiile instituite prin P.U.Z. aprobate pentru terenurile din proximitate. Se propune lotizarea parcelei cadastrale CF 409210 proprietate privată, cu suprafața de 13.301 mp, cu scopul construirii de clădiri de locuințe colective P+2E și servicii.

Confortul ridicat de funcționare impune:

- realizarea acceselor rutiere la zona studiată și realizarea suprafețelor destinate circulațiilor prin P.U.Z. Director 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 și servicii 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 Studiu 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 611, conform Ordinului nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
- a fost trasat profilul străzii Garofiței, cu o lățime de 12 metri, în partea vestică a parcelei;
- a fost trasat profilul străzii Zambilelor, cu o lățime de 12 metri, în partea centrală a parcelei;
- a fost trasat profilul străzii Bujorilor, cu o lățime de 24 metri, în partea sudică a parcelei.

b. PREVEDERI ALE PUG APROBAT

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 Director întocmit pentru detalierea aspectelor tratate mult prea sumar în PUG. Integrarea aspectelor PUZ Director a fost detaliată mai sus, în capitolele anterioare.

c. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin trei operațiuni complementare:

- instituirea unei zone verzi de protecție a canalului HCN 611;
- instituirea unei zone verzi de protecție a cursului râului Bega Veche (Niarad);
- propunerea unor suprafețe verzi în limita a 20% din suprafața parcelei, în poziții favorabile pentru asigurarea unui mediu plăcut între clădiri sau în zona posterioară.

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 împrejmuiri și porți de acces. Este obligatorie parcare autovehiculelor pe parcelă, evitând situațiile în care acestea necesită ocuparea domeniului public.

Pentru modernizarea circulației în zonă este reglementat profilul străzilor noi propuse, cu o lățime de 12 și 24 metri. Acest profil conține suprafața carosabilă și trotuare pietonale.

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.

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 perimetrice clădirilor propuse, executate din pavaj.

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

e. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Se propune reglementarea unei funcțiuni dominante rezidențiale, cu integrarea unei funcțiuni complementare de servicii, având rolul de densificare a ansamblului ramas nesistematizat între strada Garofiței, Bega Veche și HCN 611 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 străzilor propuse prin PUZ adiacente, aprobate anterior. Restructurarea acestei parcele

are ca scop transformarea ei dintr-o parcela in extravilan, cu caracter agricol, într-o parcelă cu caracter rezidențial colectiv cu servicii adiacente, bazată pe principiul racordării la principiile constructive propuse prin PUZ elaborate si aprobate in zonă.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuințe P+2E
 - imobile pentru dotări, servicii și locuințe la etaje;
- 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 **13.301 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 6 loturi, cu posibilitatea ulterioară de dezmembrare a loturilor destinate clădirilor de locuit individuale și funcțiilor de servicii. În situația aceasta, pe parcelele dezmembrate vor putea fi edificate numai clădiri individuale sau cu calcan comun sau nu.

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

- loturi destinate clădirilor de locuințe colective P+2E: nr. 2-3, proprietate privată;
- loturi destinate clădirilor de dotări, servicii și locuire la etaj: nr. 1, proprietate privată;
- loturi destinate circulațiilor: nr. 5, proprietate publică;
- loturi destinate spațiilor verzi amenajate: nr. 4 și 6, proprietate publică;

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PROPUS

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Suprafață totală	13.301	100	13.301	100
02.	Teren agricol	13.301	100	0	0
03.	Zonă locuințe colective P+2E	0	0	7539	56.68
04.	Zonă dotări, servicii și locuire la etaje	0	0	1742	13.10
05.	Spații verzi publice	0	0	670	5.03
06.	Căi de circulație	0	0	3350	25.19
TOTAL GENERAL		13.301	100	13.301	100

FUNCȚIUNI ADMISE

În cadrul zonei de locuințe colective P+2E se propune admiterea exclusivă a funcțiunii de locuințe colective, amplasate izolat sau cuplat pe parcelă.

În cazul unificării ulterioare a parcelelor, 2 câte 2, se admite realizarea imobilelor în sistem duplex, cu o latura comună a suprafeței construite. De asemenea, se admit parcaje realizate la sol, 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), sau lipit de acesta cu respectarea Codului Civil.

În cadrul zonei de dotări, servicii și locuire la etaje se propune admiterea funcțiunii de servicii compatibile locuirii, amplasată conform plansei de reglementari urbanistice. De asemenea, se admit parcaje realizate la sol, 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), sau lipit de acesta cu respectarea Codului Civil. La nivelele superioare se admit locuințe – maxim 8 apartamente.

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.

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 refolosibile;
- 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 amplasată astfel:

- retragerea fata de aliniament a tuturor imobilelor este propusa la minim 3,00 m;
- retragerea fata de limita posterioară a tuturor imobilelor este propusa la minim 10,00 m;
- conformarea locuințelor este deschisă, cu retragere față de limitele de proprietate;
- fata de limitele laterale, indiferent de funcțiune, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu 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 2,00 m, sau lipit de limita de proprietate cu acordul vecinilor sau în cazul unor alipirii de calcane existente.

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 la cornișă, 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 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de + 102.88 m (+ 90.88 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Regimul maxim de înălțime P+2E.

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 cu locuire la etaj (max. 2 ap) - 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 de locuințe colective P+2E: CUT maxim = 1,05;
- Pentru zona servicii și dotări publice cu locuire la etaje: CUT maxim = 1,20;
- Pentru zona de căi de comunicație: CUT maxim = 0,10%;
- Pentru zona de spații verzi: CUT maxim = 0,1;

Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, 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 clădirile 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 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 evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

a. Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **13.301 m²**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zona de locuit și funcțiuni complementare**, aflată în extravilanul comunei Sinandrei.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Sinandrei, rețea administrată de s.c. AQUATIM s.a.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va extinde de-a lungul **De 537**, pe o lungime de L~60 m și se va lega la rețeaua de alimentare cu apă existentă în intravilanul comunei Sinandrei (pe strada Viitorului), asigurând necesarul de apă potabilă pentru zona studiată.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în zona studiată se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, De.125 mm, L=145 m și se va amplasa în zona verde și pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să se poată bransa fiecare parcelă. Conducta se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă se va echipa cu un hidrant de incendiu suprateran.

Pe bransamentele de apă, la intrarea în fiecare incintă studiată, la cca 1m față de limita de proprietate, se amplasează câte un camin de apometru.

Debitele totale de apă sunt :

Q_{S ZI MED} = 15,28 mc/zi = 0,17 l/s

Q_{S ZI MAX} = 19,86 mc/zi = 0,23 l/s

Q_{S ORAR MAX} = 1,65 mc/h = 0,46 l/s

Canalizare menajeră

a. Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe situate în extravilanul comunei Sinandrei va fi de tip separativ, preluând 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 și 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 537**, pe o lungime de ~60 m până în intravilanul localității Sinandrei. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 15,28 \text{ mc/zi} = 0,17 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 19,86 \text{ mc/zi} = 0,23 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,65 \text{ mc/h} = 0,46 \text{ l/s}$$

Rețeaua de apă și rețeaua de canalizare menajera proiectate se vor executa pe domeniul public și cad în sarcina beneficiarului

Rețeaua de apă și rețeaua de canalizare menajera proiectate se vor executa pe domeniul public și cad în sarcina beneficiarului.

b. Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe suprafața drumurilor și acoperisurilor din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată $D=315$ mm, $L=130$ m, trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție (ambele amplasate în zona verde), urmând să fie evacuate prin pompare în **Hcn 543**. Apele de ploaie vor fi descarcate în Hcn 543 printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează liber sistematizat în 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 retenție ape pluviale: $V_{B.R.} = 253 \text{ mc}$

Alimentare cu energie electrică

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 platformă pentru depozitarea deșeurilor, amenajată în incinta interioară 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 nu există transport în comun. Vor fi amenajate locuri parcare autoturisme locuri în incinta imobilelor. Se va evita parcare autoturismelor pe domeniul public.

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 într-un canalizare publică;
- sursele de apă pluvială de pe platformele carosabile sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate ca ape convenționale 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. După realizarea în zonă a rețelei de canalizare centralizată, toate parcelele se vor brânșa 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 deșeurile 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 incintă studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 20,00 %. Se propune instituirea unei zone verzi de protecție a cursului de apă Bega Veche - variabil, în sud.

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

Incinta studiată se află în extravilanul com. Sînandrei, astfel că zona nu este reglementată prin PUG aprobat. Propunerile prezentului PUZ completează prevederile PUG com. Sînandrei, 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 din rețeaua publică, respectiv separator de hidrocarburi.

h. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- străzile Garofiței și Bujorilor, Sînandrei, de interes local;
- spațiul verde de protecție aferent cursului de apă Bega Veche, variabil.

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume cedarea către domeniul public a parcelelor 4, 5 și 6, 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 initiale, în proprietatea publică a Unității Administrativ Teritoriale Sânaandrei.

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 (strada Garofiței și Bujorilor) 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 parcelelor 4, 5 și 6 în vederea realizării căilor de comunicație și spațiilor verzi de protecție a cursurilor de apă solicitate prin PUZ Director. Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor
- legale în domeniu.

Bilanțul suprafețelor de teren propuse pentru cedare sunt următoarele:

ARIE TOTALĂ TEREN 13.301 MP DIN CARE SE CEDEAZĂ CĂTRE PRIMĂRIE:

- CĂI DE COMUNICAȚIE **3350 MP (25,19%)**
- SPAȚIU VERDE PUBLIC **670 MP (5.03%)**
- SUPRAFAȚA PARCELELOR RĂMASE ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ **9281 MP (69.78%)**

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 Sânaandrei;
- 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 Sânaandrei. 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 să se schimbe 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 atest RUR:

dr. arh. Cristian Mărcineanu

B. VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E ȘI ZONĂ DE SERVICII

extravilan Sânanndrei, nr. cad 409210
initiator SC Deypap Construct SRL

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 Sînanndrei.

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 13.301 mp, situat în extravilanul comunei Sânanndrei, în partea estică a teritoriului intravilan, cu acces din strada Garofiței, fără număr. 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 Sînanndrei, în lucru;
- 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, aprobat prin HCL nr. 79 din 31.07.2006
- PUZ sud, aprobat prin HCL nr. 76 din 30.09.2010
- PUZ în elaborare, în zona estică a parcelei propuse pentru reglementare
- 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 locuințe colective P+2E și servicii – în concordanță cu funcțiunile admise zonei;

Incinta studiată are suprafața de **13.301 mp** conform Extras CF nr. 409210 Sânaandrei.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente a parcelei, din teren arabil extravilan în zonă de locuire colectivă cu dotări și servicii și mobilarea zonei propusă spre reglementare asigurarea accesului carosabil din drumul public existent (str. Garofiței, str. Bujorilor, str. Violetelor). 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. Sânaandrei existent) cu funcțiunea dominantă locuire colectivă.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI 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 propuse.

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 ȘI 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 |

Clădirile de locuințe se vor amplasa retras min. 3,00 metri față de aliniamentul de la strada Garofiței, min.5,00 metri față de strada transversală ce asigură accesul în zonă mediană a PUZ-ului și min.16,50 m față de strada Bujorilor.

Articolul 12 |

Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată este permisă numai dacă se respectă zona de implantare conform planșei A_04 Reglementări urbanistice, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Față de limita laterală adiacentă parcelei cu nr. CF104151 se va asigura o retragere minimă de 10,00 m.

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 și se va realiza conform planșei A_04 Reglementări urbanistice. 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 exigentele 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 |

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile 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 și aprobat.

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: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament 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 în canalul de desecare Hcn 611.

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	13.301	100	13.301	100
02.	Teren agricol	13.301	100	0	0
03.	Zonă locuințe colective P+2E	0	0	7539	56.68
04.	Zonă dotări, servicii și locuire la etaj	0	0	1742	13.10
05.	Spații verzi publice	0	0	670	5.04
06.	Căi de circulație	0	0	3350	25.18
TOTAL GENERAL		13.301	100	13.301	100

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ

Parcela nr.	Destinație	S (mp)	%	POT	CUT
1	Dotări, servicii și locuire la etaj	1742	13.10	40%	1,2
2	Locuinte colective P+2E	3130	23.53	35%	1,05
3	Locuinte colective P+2E	4409	33.15	35%	1,05
4	Spații verzi publice	322	2.42	10%	0,10
5	Căi de comunicație	3350	25.19	5,00%	0.10
6	Spații verzi publice	348	2.61	10%	0,10
TOTAL GENERAL		13.301	100		

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:

- **Lc** - zona locuințe colective P+2E;
- **DS** - zona servicii și dotări publice cu locuire la etaje;
- **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. Lc - ZONA LOCUINȚE COLECTIVE P+2E

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 colective (maxim 12 apartamente), cu acces asigurat din drumurile publice propuse și cu spațiu verde asigurat în cadrul parcelei.

1.2 Utilizarea funcțională

Articolul 22 | Utilizări admise:

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

- locuire colectivă (se va respecta Legea Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
- parcaje realizate la sol sau în construcții independente în regim parter sau integrate în clădiri cu alte funcțiuni.
- amenajări, circulații, alei, împrejurimi.

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 refolosibile;
- 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).
- Clădirile se vor amplasa retras min. 3,00 metri față de aliniamentul de la strada Garofiței, min.5,00 metri față de strada transversală ce asigură accesul în zonă mediană a PUZ-ului și min.16,50 m față de strada Bujorilor.

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

- Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată este permisă numai dacă se respectă zona de implantare conform planșei A_04 Reglementări urbanistice, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Față de limita laterală adiacentă parelei cu nr. CF104151 se va asigura o retragere minimă de 10,00 m.

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 sistem cuplat sau 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 conform legislației în vigoare.

Articolul 30 | Înălțimea maxima admisa:

Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de + 102.88 m (+ 90.88 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Regimul maxim de înălțime P+2E.

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 compoziționale 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 în canalul de desecare Hcn 543.

- 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 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 | Împrejmuri

- Pentru o gestionare a parcelelor în sistem comun, se recomandă lipsa împrejmuirilor. În situații aparte se pot utiliza împrejmuri realizate cu gard viu cu înălțimea maximă de 1,00 m.
- 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 cu respectarea condiției ca frontul parcelei rezultate să fie mai mic decât adâncimea acesteia și cu asigurarea accesului din domeniul public.

2. DS - ZONA SERVICII ȘI DOTĂRI PUBLICE CU LOCUIRE 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 etaje

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, cafea (maxim 30 de locuri), magazine, supermarket și toate instalațiile și dotările necesare zonei.
- Programul de funcționare va fi compatibil cu zona rezidențială.
- Locuințe situate la etajele superioare.
- Amenajări de incintă, parcaje, alei, circulații, spații verzi.

Utilizări permise cu condiții:

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

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.
- Împrejurări 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 fonic, trafic greu, sau altele asemenea.
- Interdicție de construire (inclusiv împrejurări) în zona de protecție de 2,00 m în lungul HCN611.

2.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 40 | Amplasare față de aliniament:

- Clădirile se pot amplasa cu retragere de 3 m față de aliniamentul strazii Garofiței și 5,00 m față de HCN 611.

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

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu min. 15,00 m față de limita cu parcela 02 din sud.
- Retragera fata de limita posterioara de proprietate va fi de 10,00 m, conform plansei de reglementari.

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 sistem cuplat sau cu 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 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;
- 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 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de + 102.88 m (+ 90.88 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Regimul maxim de înălțime P+2E.

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 în canalul de desecare Hcn 611.

- 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 bransament 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 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 | Împrejurimi

- Pentru o bună gestionare a spațiilor în sistem comun se recomandă împrejurirea cu vegetație (gard viu) cu înălțimea max. 1,00 m, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.
- Se interzice executarea împrejuririlor din panouri prefabricate din beton.
- Se interzice executarea împrejuririlor de orice fel în zona de protecție a canalului Hcn 611.

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.

Articolul 52

- Acțiuni de alipire nu sunt admise pentru parcelele destinate serviciilor și dotărilor publice.

3. C - CĂI DE COMUNICATIE

3.1 Caracterul zonei

Articolul 53 |

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 Sânnandrei.

3.2 Utilizarea funcțională

Articolul 54 | 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 ingineriască, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră, platforme menajere, etc.

Articolul 55 | Utilizări admise cu condiții:

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

Articolul 56 | 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 57 | Amplasare față de aliniament:

- Nu este cazul.

Articolul 58 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Nu este cazul.

Articolul 59 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Nu este cazul.

Articolul 60 | Circulații și accese:

- Conform prevederilor de mai sus.

Articolul 61 | Staționarea autovehiculelor:

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

Articolul 62 | Înălțimea maximă admisă:

- Nu este cazul.

Articolul 63 | Aspectul exterior al clădirilor:

- Nu este cazul.

Articolul 64 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

- În interiorul acestei zone pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în zone care nu obturează continuitatea canalelor de desecare sau accesul pe parcele.
- Se interzice dispunerea pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de electricitate.
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate
- 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 611
- Pentru canalizarea menajeră se admite realizarea extinderii în zonă a sistemului de canalizare public.

Articolul 65 | Spații libere și spații plantate

- Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

Articolul 66 | Împrejmuiri

- Nu este cazul

14.4 Indici de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 67 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim: 5%.

Articolul 68 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT maxim: 0,10.

4. SP - SPAȚII VERZI

4.1 Caracterul zonei

Articolul 69 |

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: Zone constituite în culoare, în lungul cursurilor de apă, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicată ce se pot coagula într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonică și a aerului, ideale pentru conectarea unor zone urbanizate fără încărcarea suplimentară a rețelei stradale.

4.2 Utilizarea funcțională

Articolul 70 | 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 a deșeurilor.

Articolul 71 | Utilizări admise cu condiții:

- Elemente aferente infrastructurii tehnicoedilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

Articolul 72 | Utilizări interzise:

- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare.

4.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 73 | Amplasare față de aliniament:

- Nu este cazul.

Articolul 74 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Nu este cazul.

Articolul 75 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Nu este cazul.

Articolul 76 | 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 apa.
- Aleile pietonale si velo vor fi construite ca stratificare permeabila. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilitati sau persoane in varsta si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusa, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil).

Articolul 77 | Staționarea autovehiculelor:

- In interiorul acestei zone, oprirea / stationarea / parcare autovehiculelor este interzisa.

Articolul 78 | Înălțimea maxima admisa:

- Nu este cazul.

Articolul 79 | Aspectul exterior al clădirilor:

- Nu este cazul.

Articolul 80 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public.
- Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public si alti 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 în cursul de apă din proximitate.

Articolul 81 | Spații libere si spatii plantate

- Se conserva, de regula, actuala structura a spatiilor verzi, a sistemului de alei.
- Interventii importante asupra spatiilor verzi si a sistemului de alei si platforme se vor realiza numai pe baza de studii dendrologice si peisagere, realizate la nivelul întregii localități.
- Suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafata totala a zonei exceptand albia cursului de apa si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).
- Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.
- Este interzisa indiguirea sau betonarea albiilor cursurilor de apa, amplasarea de puncte de colectare a deseurilor, reducerea prin interventii invazive a biodiversitatii adiacente cursului de apa.

Articolul 82 | Împrejmui

- Nu este cazul

4.4 Indici de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 83 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim: 10%.

Articolul 84 | 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 85 | Planul Urbanistic Zonal ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E ȘI ZONĂ DE SERVICII s-a întocmit la comanda beneficiarului SC DEYPAP CONSTRUCT SRL. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 159/06.05.2020, eliberat de Primăria Comunei Sânaandrei, pentru terenul situat în extravilanul comunei anterior menționate, străzii Violetelor, având o suprafață de **13.301 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 409210 Sânaandrei și a Certificatului de Urbanism 337/09.08.2021.

Concluzii

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 Sânaandrei;
- 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 Sânaandrei. 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:

5. corelarea cu Planul Urbanistic General Sânnandrei aflat în lucru .
6. asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;
7. valorificarea terenurilor libere aflate în proprietate publică, în interesul comunității locale;
8. 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 Mărcineanu