

"ALEXIM PROIECT" s.r.l. -SUCEAVA
SOCIETATE DE PROIECTARE CONSTRUCTII
str. Alexandru cel Bun ,nr. 8, tel. 0745 966026

Proiect nr. 857/2020

Plan urbanistic zonal

**ELABOARE PLAN URBANISTIC ZONAL ŞI REGULAMENT
DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE HALA,BIROURI,SPATII
PARCARE, FANTANA, BAZIN VIDANJABIL**

Beneficiar: **PITU IOAN SI PITU ANCUTA MADALINA**
Amplasament: **SAT SF.ILIE, COM. SCHEIA, JUDEŢUL SUCEAVA**

Faza: **PUZ**

Proiectant: **SC ALEXIM PROIECT SRL - SUCEAVA**

sef proiect: **ing.Alexandru Matei**

proiectare **arh. Eusebie Latiş**

ing. Mircea Stancu

ing. Constantin Catana



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Pagina de titlu
2. Borderou
3. Memoriu de prezentare
4. Certificat de urbanism nr. 203 / 04.06.2020
5. Acte de proprietate
6. Studiu geotehnic

B. PIESE DESENATE

- Planșa 0 - Încadrare în teritoriu
- Planșa 1 - Situația existentă
- Planșa 2 - Reglementări urbanistice
- Planșa 3 - Reglementări - echipare edilitară
- Planșa 4 - Proprietatea asupra terenurilor



MEMORIU DE PREZENTARE

1. GENERALITĂȚI:

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE HALA, BIROURI, SPATII PARCARE, FANTANA, BAZIN VIDANJABIL
Amplasament:	SAT SF. ILIE, COMUNA SCHEIA, JUDEȚUL SUCEAVA
Beneficiari:	PITU IOAN SI PITU ANCUTA MADALINA
Faza de proiectare:	PUZ
Proiectant:	SC ALEXIM PROIECT SRL
Data elaborării:	2020

1.2 OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Conform temei de proiectare înaintate de beneficiar se propune construirea unei hale de depozitare materiale de construcții, în intravilanul satului Sf. Ilie, comuna Scheia județul Suceava.

Hala depozitare materiale de construcții (gresie, faianta, rigips carton) cu regim de înălțime P+M parțială

Parter – hala depozitare, vestiar, grup sanitar

Mansarda – două birouri, hol și grup sanitar

Fantana, bazin vidanjabil, alei pietonale, spații parcare, platforma betonată acces auto, spații verzi

Realizarea acestui obiectiv este urmare certificatului de urbanism nr. 203 din 04.06.2020 emis de Primăria comunei Scheia, județul Suceava.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La baza întocmirii planului urbanistic zonal s-au ținut cont de studiile și proiectele elaborate anterior PUZ, precum planul urbanistic general (PUG) al comunei Scheia, și de studiile de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Ridicare topografică în coordonare STEREO 70;
- Studiul geotehnic întocmit de P.F.A. Catană Constantin;
- Certificatul de urbanism nr. 203 / 04.06.2020;
- Documentațiile necesare pentru obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată nominalizată ca amplasament de noi obiective se află în partea de sud a intravilanului satului Sf. Ilie, din comuna Scheia, jud. Suceava.

Suprafața de teren pe care se va construi obiectivul propus se află în proprietatea lui PITU IOAN SI PITU ANCUTA MADALINA , folosința actuală a terenului fiind: „agricol” cu suprafața de 800 mp, identic cu parcela nr. 30274 înscrisă în cartea funciara nr. 30274.

Beneficiarul PITU IOAN SI PITU ANCUTA MADALINA, intenționează construirea unei hale pentru depozitarea materialelor de construcții și utilități.

Vecinii terenului studiat:

- la N - teren proprietate particulară aparținând Cretu Cornel si Cretu Daniel
- la S – drum
- la E– teren proprietate particulară aparținând Asociația Kairos
- la V – teren liber aparținând Bilan Doru

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziționarea zonei față de intravilanul

Zona studiată se află în intravilanul satului Sf. Ilie din comuna Scheia, jud. Suceava.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Clima și fenomenele naturale specifice

Prin poziția sa în latitudine, teritoriul comunei Scheia se situează în condițiile climatului temperat cu un continentalism moderat care se reflectă în distribuția temperaturii și precipitațiilor. În linii mari, clima unității teritoriale studiate înregistrează în regimul elementelor meteorologice caracteristicile de ansamblu ale climatului specific podișului Sucevei.

Temperatura aerului înregistrează diferențieri reduse (1-3 grade) latitudine și altitudine, însă influențează prin varietățile orare, diurne, lunare și anuale.

Din volumul total al precipitațiilor, ponderea o au cele căzute sub formă de ploaie, numărul zilelor cu precipitații sub forma de zăpadă este de aproximativ 174 mai mic decât numărul zilelor cu precipitații sub forma de ploaie. Vanturile transportând mase de aer reci și umede, calde și uscate vanturile contribuie în mare măsură la modificarea condițiilor climatice ale zonei studiate.

Geologia, geomorfologia și seismicitatea

Geologie. Din punct de vedere geologic amplasamentul studiat se afla situate in podisul Sucevei si este compartiment al podisului Moldovei

Geomorfologie. Terenul este alcătuit din depozite argiloase eluviale, la suprafața cu un strat argilos, de până la 0.90m grosime, sub care urmează argila prafoasă, coezivă, plastic consistent, de culoare galbenă, care se continuă în adâncime până la 6.00m C.T.N.

Date hidrogeotehnice. Perimetrul ce constituie obiectul prezentului studiu se afla într-o zonă cu aport acvifer din platoul Sucevei- Moara care este drenat spre nord de paraul Scheia, afluent de dreapta al râului Suceava.

Nivelul hidrostatic al zonei este situat la adâncimea de peste 7.00m C.T.N. iar pe perimetrul studiat nu au fost interceptate infiltrații caracteristice acviferelor la nivelurile superioare

Terenul din zona studiată este acoperit cu vegetație ierboasă, fiind un teren agricol.

Adâncimea de îngheț. Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona satului Sf. Ilie din comuna Scheia, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054- 77 este de 1,10 m.C.T.N.

Intensitatea seismică. Din punct de vedere seismic, în conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona este amplasată în perimetrul cu IMR-225 ani, cu:
 $a_g = 0,20 g$; $T_c = 0,7 \text{ sec}$

CONDIȚII DE FUNDARE

Terenul de fundare din zona studiată este format dintr-o argila prafoasa, galbena, plastic consistent cu presiunea de calcul $P_{conv} = 200 \text{ kPa}$ pentru adâncimi de fundare de 1.10 m. Parcela de studiu are o pantă de $5^\circ - 6^\circ$ pe direcția vest-est. Este o zonă cu echilibru natural stabil fără construcții existente.

Terenul este stabil geomecanic, fiind acoperit cu vegetație ierboasă. Nu sunt constatate fisuri și / sau mișcări de teren nici în zona studiată nici în zonele din vecinătatea amplasamentului.

2.4 CIRCULAȚIA

Accesul la amplasament se face de pe un drum pavat cu latimea de 7.50 care este racordat la drumul județean 209C

Accesul pietonal la amplasament se face prin intermediu unui trutuar dalat, existent pe partea dreapta a drumului

În interiorul parcelei studiate se va amenaja în fațada principală a halei pe o suprafață de 217mp o zonă carosabilă, pietonală și parcare

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul care face obiectul PUZ este ocupat de următoarele funcțiuni (viitorul amplasament al obiectivului propus):

- Zona teren particular, arabil cu suprafața de 800 mp;

FOND CONSTRUIT ȘI OCUPAREA TERENURILOR

Folosința actuală a terenului este „arabil”.

Terenul studiat face parte din intravilanul Comunei Scheia. Conform PUG-ului comunei terenul studiat se afla în zona de construcții locuințe și funcțiuni complementare.

MEDIU

În vecinătăți și / sau pe terenul studiat nu sunt unități care pun probleme de mediu.

PROTEJAREA ZONELORE

În limita distanței de 500 m nu sunt monumente sau situri de patrimoniu.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ - STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE ÎN ZONĂ

2.6.1 CURSURI DE APĂ

Perimetrul studiat nu se învecinează cu alții minore sau majore ale vreunui curs de apă. Zona nu este inundabilă și este stabilă.

2.6.2 ALIMENTARE CU APĂ

În zonă nu există rețea de alimentare cu apă.

2.6.3 CANALIZARE

În zonă nu există rețea de canalizare.

2.6.4 INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE - GAZE NATURALE

În zonă nu există rețea de gaze naturale.

2.6.5 INSTALAȚII ELECTRICE

În situația actuală în zonă există o rețea de medie tensiune LEA 20 kV Suceava – Berchisesti

2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE

În zonă nu există rețea de telefonie.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

În vecinătăți și/sau pe terenul studiat nu sunt unități și nu se desfășoară activități care pun problem de mediu.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Zona studiată este pretabilă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul studiat îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

P.U.G. -ul comunei Scheia nu are prevederi în zona studiată.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren propice funcționii de locuire și funcțiuni complementare, fiind o zona linistita, nepoluata. Terenul este stabil.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la amplasament se realizează de la drumul județean DJ 209C prin intermediul unuia drum pavat cu latimea de 7.50m. Drumul pavat este prevazut cu supralargiri pe partea dreapta în vederea fluidizării circulației în caz de necesitate

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Solutia propusa pentru organizarea teritoriului are in vedere creerea a catorva zone functionale indispensabile: zona de amplasare a imobilului, zona de circulatie carosabila si pietonala, zona spatii verzi, zona de protectie, imprejmuri

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zao – ZONĂ AMPLASARE OBIECTIV

Zac – ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav – ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona studiată din care:	721	100	721	100
Zao - zona amplasare obiectiv	-	-	409	57
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	-	-	217	30
Zav - zone verzi amenajate	-	-	96	13

INDICI URBANISTICI

P.O.T. propus = 57% C.U.T. propus = 0,68
P.O.T. max.= 60% C.U.T. max = 0.80

AMPLASAREA CONSTRUCTIEI PE PARCELA

- alinierea construcției stradal sau limită proprietate;
- Pe latura de nord - la 25.65m fata de locuinta invecinata si 2.00m fata de limita de proprietate
- la 16.70m fata de locuinta invecinata , 2.65m respective 1.00m fata de parcela
construibila (imprejmuire)
- Pe latura de sud - hala se afla la 11.00m;7.75 si fata de axul drumului si 6.30; 3.00 si 3.65m fata
de limita de proprietate
- Pe latura de est - la 21.00m fata de constructia existenta, la 5.00m fata de parcela construibila
(imprejmuire) si 6.90m fata de limita de proprietate
- Pe latura de vest – 2.00m fata de limita de proprietate (teren liber fara constructii)
- Constructia propusa (hala depozitare material de constructii) va avea regim de inaltime P+Mp cu
Hmair =8.00m de la nivelul terenului sistematizat,platforma betonata, trotuare si parcaje

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

CURSURI DE APĂ: Nu este cazul în zona amplasamentului studiat.

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ:

se va face printr-un sistem local de alimentare cu apă alcătuit din:

- captare tip puț subteran;
- aducțiune – distribuție din conductă subterană din PE PE ϕ 2".

3.6.2. CANALIZAREA menajeră:

- se va face printr-un sistem local de canalizare alcătuit din:

- obiecte sanitare interioare;
- conducte interioare din PP/PVC;
- cămine și conducte subterane impermeabile;
- bazin vidanjabil etanș.

CANALIZAREA pluvială: Apele pluviale de pe suprafata impermeabila a învelitorii sunt convențional „curate” urmând a se colecta prin jgheburii și burlane și evacuat la terenul natural.

3.6.3. INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE

Încălzirea se va face cu centrală electrică pentru zona de birouri (mansarda) iar pentru hala de depozitare nu este necesar incalzirea spatiului.

3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

În zona nu este rețea de gaze natural

3.6.5. INSTALAȚII ELECTRICE:

Constructia va fi branșata la rețeaua electrică existentă în zonă.

3.6.6. INSTALAȚII TELEFONICE:

Pe zona de amplasament studiată nu există rețele telefonice.

3.6.7. GOSPODARIE COMUNALA :

Se propune amplasarea in incinta la limita estica, a unei platforme pentru amplasarea pubelelor in vederea colectarii selective a deseurilor .

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Activitatea propusă are drept scop execuția unei construcții civile. O analiză sumară de evaluare a impactului asupra mediului se poate face luând în considerare următorii factori poluatori:

- a) Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului: Nu este cazul.
- b) Emisii de poluanți în apă și protecția calității apei. Nu este cazul.
- c) Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipuri de proprietate asupra terenurilor

Toate terenurile sunt terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

CĂI DE COMUNICAȚIE: - drumul de acces până la terenul studiat are o lățime de 63 m,

INFRASTRUCTURA MAJORĂ - rețele electrice.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile din prezenta documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Studiu geotehnic, Ridicare topografică.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., distanțele față de limitele laterale și posterioare parcelei, organizarea circulației și a acceselor, asigurarea cu utilități edilitare.

Toate costurile lucrărilor de proiectare și execuție a lucrărilor de racordare, bransare și extindere a utilităților tehnico-edilitare, a infrastructurii de acces și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajări vor fi suportate de investitorul privat.

Șef proiect,
Ing. Alexandru Matei



Întocmit,
arh. Eusebie Latis



Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent P.U.Z.

ELABOARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE HALA, BIROURI, SPAȚII PARCARE, FANTANA, BAZIN VIDANJABIL – SATU. SF. ILIE, COM. SCHEIA, JUD. SUCEAVA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al Comunei Scheia.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.):

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- **Legea 50/1991**, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului de urbanism;
- **H.G. 525/27 iunie 1996**, republicată (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Ghidul privind metodologia de elaborare;
- **conținutul cadru al PUZ** – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

De asemenea, la elaborarea acestei documentații s-a ținut cont de:

- Certificatul de Urbanism nr. 203 din 06.06.2020, eliberat de Primăria comunei Scheia, jud. Suceava;
- Regulamentul general de urbanism aprobat de comuna Scheia;
- Reglementările cuprinse în PUG comunei Scheia, prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

3. Domeniul de aplicare:

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Astfel, prezentul Regulament local de urbanism a fost elaborat concomitent cu PUZ pentru zona studiată și se va aplica suprafeței de teren evidențiate în planșele care fac parte integrantă din acest PUZ.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția Națională pentru Protecția Mediului Suceava.

Autorizarea executării construcției pe terenul liber din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z.

În scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea zonei studiate.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase).

Se va proteja zona prin măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate, a amenajărilor din incintă.

Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Construcția propusă în zona studiată va respecta prevederile Legii 50/1995 privind calitatea în construcții-cu modificări ulterioare

Construcția va fi amplasată cu respectarea normelor legale referitoare la distanțele față de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor și legislației în vigoare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcției și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii **P.O.T. și C.U.T. maximali** stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T. vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

Amplasarea clădirii față de aliniament

Autorizarea executării construcției se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în P.U.Z.

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere este linia conventională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin P.U.Z. și R.L.U., prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniament stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Amplasarea clădirii în interiorul parcelei

Cuplarea sau retragerea față de limitele laterale sau posterioare vor avea în vedere:

- prevederile Codului Civil;
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu;
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural, etc;
- norme speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- la coama (înălțimea cea mai mare) față de cota CTS: +8,00m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Accesul la amplasament se realizează de la drumul județean 209C prin intermediul unui drum de acces.

Accesul la clădire va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre cu ușurință.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluvială proiectată, precum și de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică (energie electrică) se suportă în întregime de către beneficiar.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Parcela studiată are o formă rectangulară.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

Soluțiile urbanistice și de amenajare a teritoriului rural studiat vor contribui la refacerea peisagistică a zonei. Suprafața de spațiu verde se va dimensiona conform R.G.U.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență planșa de Reglementări urbanistice din PUZ.

În zona studiată sunt propuse următoarele **unități și subunități funcționale**:

Za - ZONA STUDIATĂ din care subzone:

Zao - ZONA DE AMPLASARE OBIECTIV

Zac - ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav - ZONE VERZI AMENAJATE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Generalități

Tipuri de subzone funcționale

Zona aferentă construcției propuse (hala depozitare) -ID

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire și si funcțiuni complementare locuirii: institutii si servicii;

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona studiată din care:	721	100	721	100
Zao - zona amplasare construcție	-	-	409	76
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	-	-	217	30
Zav - zone verzi amenajate	-	-	96	13

- Construcție cu funcțiunea de hala depozitare material de constructii;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale, carosabile;

Utilizări premise cu condiții: Nu este cazul.

Utilizări interzise: Nu este cazul.

Interdicții temporare: Nu este cazul.

Interdicții definitive: Nu este cazul.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă ca toate spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală.

Amplasarea față de drumurile publice

Accesul la parcelă de la drumul județean 209C se face prin intermediul unui drum de acces pavat.

Amplasarea față de aliniament: regimul de aliniere propus pentru construirea halei este raportat la construcțiile aflate în imediata vecinătate

Regim de aliniere propus:

- Pe latura de nord - la 25.65m fata de locuinta invecinata si 2.00m fata de limita de proprietate

- la 16.70m fata de locuinta invecinata , 2.65m respective 1.00m fata de parcela construabila (imprejmuire)
- Pe latura de sud - hala se afla la 11.00m;7.75 si fata de axul drumului si 6.30; 3.00 si 3.65m fata de limita de proprietate
- Pe latura de est - la 21.00m fata de constructia existenta, la 5.00m fata de parcela construabila (imprejmuire) si 6.90m fata de limita de proprietate
- Pe latura de vest – 2.00m fata de limita de proprietate (teren liber fara constructii)

Retragirile fata de limitele laterale si posterioare vor avea in vedere si

- Prevederile Codului Civil
- Norme de prevenire a incendiilor si interventia la incendiu
- Norme sanitare privind distantele intre functiuni protejate si functiuni generatoare de noxe
- Norme speciale de proiectare

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Parcela studiata are asigurat accesul carosabil si pietonal

Accese carosabile

Accesul la parcelă de la drumul judetean 209C se face prin intermediul unui drum de acces pavat care are prevazut supralargiri pentru fluidizarea circulatiei in caz de necesitate.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/1998.

Accesele pietonale

Accesul pietonal se va realiza de pe trotuarul existent

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Este obligatorie bransarea constructiei la retelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

- Alimentarea cu apă: se va face printr-un sistem local de alimentare cu apă alcătuit din: captare tip puț subteran; aducțiune – distribuție din conductă subterană din PE PE Φ 2”.
- Canalizare: se va face printr-un sistem local de canalizare alcătuit din:
 - obiecte sanitare interioare;
 - conducte interioare din PP/PVC;
 - cămine și conducte subterane impermeabile;
 - bazine vidanjabile etanșe.
- Alimentarea cu energie electrică: constructia propusa va fi bransata la rețeaua electrică existentă în zonă.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Terenul studiat are forma rectangulara, cu suprafata = 800mp

Înălțimea construcțiilor.

Pentru construcția propusa regimul de înălțime va fi de P+Mp cu H maxim (la coamă) de +8,00m.de la nivelul solului

Aspectul construcției

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcționii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită.

Procentul de ocupare alterenului

P.O.T. propus = 57% C.U.T. propus = 0,68
P.O.T. max.= 60% C.U.T. max = 0.80

3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuire

Parcaje

Nu se impun reguli cu privire la numarul locurilor de parcare.

Împrejmuiri

Împrejmuirile pot fi realizate din materiale transparente sau semiopace. Pot fi dublate de plantații.
Se interzice folosirea sârmei ghimpate. Împrejmuirea va urmări limita parcelei construibile

Reguli cu privire la protecți mediului

Protecția calității factorilor de mediu

Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile de a polua aerul, apa, solul sau emiterea de zgomot.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi selectate și depozitate în pubele, urmând să fie transportate periodic de regia de salubritate

Șef proiect,
Ing. Alexandru Matei



Întocmit,
arh. Eusebie Latiș

