

CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA P+1+M

Proiect numarul : 03/2017

Faza proiectului : P.U.Z.

Beneficiar : SC PAX FIN SRL

Proiectant : SC Arhing Proiect SRL

Amplasament: Jud.Satu Mare, Com. VETIS, sat VETIS

**S.C. ARHING PROIECT S.R.L.
SATU MARE****Proiect nr.03/2017
CONSTRUIRE PENSIUNE
ARGOTURISTICA P+1+M****SATU MARE, Com. VETIS, sat VETIS
Faza P.U.Z.****BORDEROU****PĂRȚI SCRISE****A. MEMORIU DE PREZENTARE**

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - Solicitări ale temei program
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă
 - 1.3. Surse documentare
 - a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
 - c. Date statistice
 - d. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 2.1. Evoluția zonei
 - a. Date cu privire la evoluția zonei
 - b. Caracteristicile semnificative ale zonei
 - c. Potențial de dezvoltare
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - a. Poziționarea față de intravilanul localității
 - b. Relaționarea zonei cu localitatea
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - a. Aspecte critice privind circulația în zonă
 - b. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
 - b. Relaționări între funcțiuni
 - c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
 - d. Aspecte calitative ale fondului construit
 - e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine
 - f. Asigurarea cu spații verzi
 - g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
 - h. Principalele disfuncționalități
 - 2.6. Echipare edilitară
 - a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității
 - b. Principalele disfuncționalități
 - 2.7. Probleme de mediu
 - a. Relația cadru natural – cadru construit
 - b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice
 - c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriilor echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă
 - d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
 - e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

- 2.8. Opțiuni ale populației
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - a. Organizarea circulației și a transportului în comun
 - b. Organizarea circulației feroviare
 - c. Organizației circulației navale
 - d. Organizarea circulației aeriene
 - e. Organizarea circulației pietonale
 - 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.6.1. Alimentare cu apă
 - 3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială
 - 3.6.3. Instalații de încălzire
 - 3.6.4. Alimentare cu energie electrică
 - 3.6.5. Telefonie
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 - a. Tipuri de obiective de utilitate publică
 - b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor
- 4. Concluzii – măsuri în continuare

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. Dispoziții generale
 - 1. Rolul R.L.U.
 - 2. Baza legală a elaborării
 - 3. Domenii de aplicare
- II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
 - 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
 - 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
 - 6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
 - 7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
- III. Zonificare funcțională

PĂRȚI DESEDATE

A1. Plan de încadrare	sc. 1 : 5.000
A2. Situația existentă	sc. 1 : 500
A3. Reglementări	sc. 1 : 500
A4. Tipuri de proprietate	sc. 1 : 500
A5. Reglementări tehnico – edilitare	sc. 1 : 500
Anexa – plan ridicări topografice	sc. 1 : 500
Studiu geotehnic	

Întocmit,
Arh. MOIȘ MIRELA

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării **CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA P+1+M**
SATU MARE, Com. VETIS, sat VETIS

Beneficiar SC PAX FIN SRL

Proiectant S.C. ARHING PROIECT S.R.L. Satu Mare

Data elaborării 2017

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Documentația prezentată a fost întocmită la cererea beneficiarului, respectiv SC PAX FIN SRL
Terenu, însumând 1812.00MP, conform CF nr. 103219, NR. cad 103219, este în proprietatea beneficiarului.

Zona studiată este situată în județul Satu Mare, Com. Vetis, sat Vetis.

Doleanța beneficiarului este de a construi o pensiune agroturistică, să schimbe funcțiunea de locuință în institutii și servicii de turism, agrement.

În vederea realizării investiției este necesară amenajarea unor parcaje în incinta precum și racordări la rețeaua de curent electric, la rețeaua de apă, realizarea unui bazin vidanjabil până la racordarea la canalizare.

Zona studiată este cuprinsă în totalitate în intravilanului comunei Vetis.

Această zonă, datorită funcțiunilor pe care și le propune, va îmbunătăți nivelul dotărilor de turism, agrement, a comunei Vetis și a județului Satu Mare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă

În conformitate cu P.U.G. al comunei Vetis, zona studiată face parte în totalitate din intravilanul comunei și are funcțiunea de locuire.

Având în vedere faptul că în zonă nu se află construcții cu regim turistic, această zonă, prin dotările propuse va ridica nivelul zonei, realizând un pol de dotări în cadrul teritoriului comunei Vetis.

1.3. Surse documentare

a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z. – P.U.D.

În vederea elaborării prezentului proiect, au fost studiate următoarele proiecte:

- Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al comunei Vetis

b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, care este obiectul acestui studiu, au fost făcute ridicările topografice, studii geotehnice pentru zona studiată.

c. Date statistice

În urma analizării P.U.G.-ul comunei Vetis , respectiv a zonei de institutii și servicii, comuna are nevoie de zone de turism si agrement, prezentul proiect venind în întâmpinarea realizării necesarului de zone de acest fel.

d. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Actualmente zona studiată este teren agricol, o zonă cu lucrări tehnico – edilitare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

a. Date cu privire la evoluția zonei

Zona studiată este o zonă care nu a făcut obiectul unor studii, cu excepția Planului Urbanistic General al comunei.

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

Terenul este amplasat in intravilanul comunei Vetis .

c. Potențial de dezvoltare

Considerăm că este necesară și oportună realizarea unei zone de turism, agrement .

2.2. Încadrarea în localitate

a. Poziționarea față de intravilanul localității

Terenul analizat se află în partea sudica a localitatii Vetis .

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la nord - drum privat
- la est - locuinte
- la sud - drum, canal , drum european
- la vest - drum privat ce face legatura cu drumul european

b. Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată se află in distanță facilă de acces față de principala artera de circulație in intravilanul comunei Vetis , intr-o zona de locuit si functiuni compatibile

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în intravilanul localitati Vetis , pe un teren plat.

Tipul general de climă este temperat – continental moderat, de câmpie, cu nuanțe panonice, cu influențe vestice și nordice. Verile sunt calde și umede, iar iernile reci, uneori chiar cu viscole. Perioadele de încălzire iarna sunt mai rare și stratul de zăpadă este mai stabil cu grosimi mai mari, în comparație cu sudul Câmpiei Vestice.

Circulația generală a atmosferei are ca specific adecvații de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest, mai ales vara, dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord, cu precădere iarna. De asemenea, au loc și adecvații de aer temperat-continental din nord și est (iarna) ca și invazii de aer mediteranean din sud-vest și sud.

Temperatura aerului:

- media anuală 10 grade C
- media lunii iulie 20,1 grade C

- media lunii ianuarie 3 grade C

Numărul zilelor cu îngheț este în medie de 50-60 pe an. Apar totuși înghețuri chiar și la sfârșitul lui aprilie-mai, când unele specii de pomi sunt în floare.

Pe anotimpuri, se constată că iernile sunt mai reci și mai lungi decât în restul Câmpiei Vestice, primăvara vine brusc, verile sunt variabile, iar toamnele senine și relativ calde.

Precipitațiile:

- | | |
|---|---|
| - media anuală | 616 mm (cu variații între 400-1000 mm) peste 45% din precipitații cad primăvara și vara |
| - lunile cele mai ploioase | iunie (80-84 mm), iulie (55-75 mm) |
| - medii minime lunare | ianuarie (30-40 mm), februarie (27-38 mm) |
| - numărul mediu anual de zile cu precipitații | 120-130, din care 20 zile cu ninsoare |

Vânturile dominante sunt cele din sud-vest, care derivă de obicei din cele de vest, abătute de Munții Apuseni spre nord-vest. Vânturile din vest bat mai ales primăvara și vara, când aduc ploi. Și vânturile din nord-vest se resimt o bună parte din an.

Elementele climatice, coroborate cu cele ale reliefului oferă condiții de valorificare optimă a zonei.

2.4. Circulația

- a. Aspecte critice privind circulația în zonă

Circulația în zonă se face pe un drum privat care face legătura cu drumul european.

Solicitantul va suporta cheltuielile pentru realizarea racordului și a parcarilor din incinta.

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

Accesul în zona propusă se va face din drumul privat

2.5. Ocuparea terenurilor

- a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În prezent, terenul este teren agricol.

- b. Relaționări între funcțiuni

În zona neexistând funcțiuni turistice, pe acest teren se poate realiza o zonă turistică, agrement .

- c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În zona studiată, P.O.T.-ul existent conform P.U.G. Vetis este de 20,00%, iar C.U.T.-ul de 0,35

- d Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

- d. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona are servicii, în apropiere, respectiv rețele de apă, gaz, electrice, de la care s-ar putea face extinderea rețelelor. .

Asigurarea cu spații fără construcții, urmând ca după realizarea investiției să se asigure un procent de ocupare a terenului specific fiecărei funcțiuni.

- e. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

- f. Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate este:

- Nu este cazul.

2.6. Echipare edilitară

- a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității

Zona studiată are echipare edilitară, existând o rețea LEA 20 kV , rețea de alimentare cu apă și rețea de gaz

- b. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară, sunt:

- Nu există rețea de canalizare.

2.7. Probleme de mediu

- a. Relația cadru natural – cadru construit

Nu este cazul.

- b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate.

- c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă.

În cadrul zonei studiate sistemul căilor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

- d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu.

- e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Având în vedere cadrul natural, zona studiată are un potențial turistic.

2.8. Opțiuni ale populației

În comuna Vetis există la ora actuală o cerere mare de spații de cazare în regim de pensiune turistică,

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Cu excepția ridicării topografice, și a studiilor geo, nu au fost întocmite studii de fundamentare.

Ridicările topografice evidențiază că terenul este plat, iar studiile geo indică faptul că terenul este bun de fundare este la -1,50 m, nivelul apelor freatice nu au fost interceptate.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În P.U.G., în această zonă este prevăzută zona de locuințe și funcțiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Noua viziune urbanistică, apărută și ca urmare a manifestării interesului crescut al investitorilor în ultimul timp, este cea care va permite valorificarea maximă a potențialului zonei, prin realizarea în această zonă a unor dotări turistice .

3.4. Modernizarea circulației

a. Organizarea circulației și a transportului în comun

Drumul principal în zonă este drumul privat existent la care se va face racordarea . Acest drum asigura legatura cu DN 19. Circulatia pentru noua constructie nu necesita noi investiti

În cadrul incintei au fost propuse realizarea unor parcuri de incinta.

b. Organizarea circulației feroviare

Nu e cazul.

c. Organizarea circulației navale

Nu e cazul.

d. Organizarea circulației aeriene

Nu e cazul.

e. Organizarea circulației pietonale

Toate drumurile din zona studiată au prevăzute trotuare pentru pietoni.

Toate construcțiile cu caracter public vor avea rampe de acces pentru persoane cu handicap.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafața zonei studiate este de 1 812.00mp, suprafața propusă pentru institutii si servicii are 543.60mp, suprafata pentru circulatie rutiera si pietonala in incinta este 362.40mp, suprafata lucrarilor tehnico-edilitare este de 181.20mp, suprafata spatiilor verzi este de 724.80mp

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

Bilant teritorial in incinta beneficiarului

	Zonificare	mp	%
IS	Zona de turism si agrement	543.60	30.00
SP	Spatii verzi	724.80	40.00
CR	Circulatie rutiera si pietonala	362.40	20.00
TE	Lucrari tehnico-edilitare	181.20	10.00
	Total	1 812.00	100,00

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

- indici pentru zona de institutii si servicii:

- o POT = 30%
- o CUT = 0,90
- o Regim de inaltime P+1+M

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**3.6.1. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă se va face prin racordare la rețeaua existenta in zona. Se vor monta hidranti exteriori pe rețeaua de alimentare cu apă rece menajeră.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea obiectivului se va realiza in sistem local cu bazine vidanjabile. Canalizarea pluviala se va realiza in canalele de desecare existente in zona dupa ce vor trece printr-un sistem de deznisipare si separator de ulei.

3.6.3. Instalații de încălzire

Alimentarea cu energie termică a imobilului se va face cu centrale proprii si racord la rețeaua existentă.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face prin intermediul unui post de transformare conectat la LEA 20 kV .

3.6.5. Telefonie

Nu e cazul.

3.7. Protecția mediului

Propunerile de realizare a noilor funcțiuni, prin măsurile de soluționare a canalizării menajere, prin preluarea și transportarea deșeurilor la platforma ecologică, implică măsuri de diminuare până la eliminare a surselor de poluare. Prin sistemele de spații verzi propuse se va asigura indicele de plantare necesar .

3.8. Obiective de utilitate publică

a. Tipuri de obiective de utilitate publică

Pentru materializarea acestor propuneri de dezvoltare urbanistică nu sunt necesare și lucrări de utilitate publică.

b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

Terenul ce va face obiectul studiului este teren particular. Nu se propune trecerea în domeniul public a unor terenuri

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Aceste propuneri vor contribui la dezvoltarea unui segment al vieții social-economice a comunei..

Întocmit,

Arh. Mois Mirela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**I. DISPOZIȚII GENERALE****1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism – R.L.U – detaliază reglementările din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele documentații devin acte de autoritate ale administrației publice.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism - R.L.U. – a fost elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 și cu alte acte legislative specifice, dintre care precizăm:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2000 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/1993 privind constituirea R.B.D.D., cu modificările și completările ei ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 126/1996 – Codul silvic;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a II-a – Apa
- Legea nr. 71/1006 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea I-a – Căi de comunicație;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind protecția civilă nr. 106/1996;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

S-au preluat, de asemenea, prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonanțe, precum:

- Ordinul comun M.Ap.N. nr. 30/1995, M.I. nr. 3422/1995, S.R.I. nr. 4221/1995;
- Ordinul comun M.ap.N. nr. 3556/1996, M.I. nr. 2102/1996, S.R.I. nr. 4093/1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
- Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea

zonelor de protecție sanitară;

- Ordinul nr. 699/1999 pentru aprobarea Procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 76/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordonanța de urgență nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea nr. 755/2001 pentru aprobarea O.G. nr. 58/1998 privind organizarea și desfășurarea activităților de turism în România;
- H.G. nr. 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul nr. 61/1999 al președintelui Autorității Naționale pentru Turism pentru aprobarea Normelor metodologice și a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent, la exigențele persoanelor cu handicap;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectare parcajelor pentru autoturisme în localități urbane (P.132/1993);
- Ordinul M.L.P.T.A.T. nr. 27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor.

3. Domenii de aplicare

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin prezentul P.U.Z., care modifică (actualizează) prevederile P.U.G. aprobat.

El se aplică în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibilă, în condițiile Legii nr. 350/2001, doar în baza altui P.U.Z. / P.U.D. avizat și aprobat legal.

Se vor respecta prevederile H.G. nr. 62/1996 sau ale legislației în vigoare la data autorizării, solicitându-se, prin certificatul de urbanism, avizele necesare, după caz, în funcție de tipul lucrărilor executate.

Avizele și acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislație. Dacă prin R.L.U. se mai consideră necesare unele avize, ele vor fi prezentate la D.T.A.C..

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La amplasarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural, cu atât mai mult cu cât întreaga rezervație trebuie să-și mențină echilibrele naturale, specifice.

Infrastructura tehnico-edilitară a zonei nu trebuie să afecteze mediul, ea fiind adaptată normelor sanitare de protecție în vigoare. Se vor adopta soluții de colectare centralizată, la nivel de zonă a apelor menajere, cu epurare obligatorie, înaintea evacuării, conform cerințelor organelor de mediu.

Colectarea și neutralizarea deșeurilor se va face organizat, la platforma ecologică.

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

În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale Normativului P1000/1992.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobate și ele vor asigura siguranța în exploatare.

Interesul public va fi apărat și prin condiționarea liberului acces al publicului în zonă, pe trasee pietonale sau carosabile.

Posibilitatea executării adăposturilor de apărare civilă va fi corelată cu pânza freatică de suprafață, și va fi avizată de organele competente.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale și carosabile. Acestea vor fi dimensionate în conformitate cu standardele în vigoare și vor fi corelate cu cerințele și specificul zonei.

Se vor asigura accese pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Modalitățile concrete de soluționare a echipării edilitare trebuie să fie adaptate rețelelor de protecție a zonei, cât și normelor generale de igienă.

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

La realizarea dotărilor viitoare, se vor respecta cerințele referitoare la forma și dimensiunile terenului necesar pentru fiecare construcție, impuse, după caz, prin normative specifice, inclusiv prin legislație. În acest mod, este posibilă repartizarea armonioasă a clădirilor, cât și păstrarea unei zone verzi necesare confortului fiecărei dotări.

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

Nu se recomandă împrejurirea loturilor cu împrejuriri pline, pe o înălțime mai mare de 1,20 m.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Întreaga zonă este constituită dintr-o singură Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.), care este o suprafață omogenă funcțional și morfologic și pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

U.T.R. cuprinde o singură zonă funcțională.

La întocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua condițiile generale de zonă, și dacă sunt menționate distinct, și cele de subzonă, care sunt prioritare.

Zonele funcționale sunt următoarele:

IS – Zona de institutii si servicii

SP – Zona pentru spații verzi,

CR – Cai de comunicatie rutiera si pietonala in incinta

TE – Lucrari tehnico- edilitare

IS – Zona de institutii si servicii

Funcțiune predominantă – Institutii si servicii de turism si agrement

Funcțiuni compatibile – plantații, parcuri .

Utilizări permise cu condiții :

- orice construcții permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- dotări cu condiția prevederii de locuri pentru parcare în etapa de perspectivă,
- turism, comerț, alimentație publică, activități hipice

Utilizări interzise:

- alte funcțiuni, în afara celor permise;
- construcții fără respectarea avizului geotehnic și fără executarea platformei generale.

Nu se pot amplasa adăposturi pentru păsări de curte, porci, vite, oi.

Amplasare

Amplasarea față de aliniament se va face la distanțele minime indicate față de limitele de fundal, laterale și față de aliniament, în planșa de reglementări.

Regim de înălțime – P+1+M

Aspect

Clădirile vor fi din materiale durabile, cu finisaje de cea mai bună calitate, volumetrie și aspect exterior la maxime exigențe arhitecturale. Nu se pot executa construcții inestetice, care depreciază valorile arhitecturale, construcții kitsch. Clădirile vor avea un aspect care să se încadreze în arhitectura zonei.

Împrejmuiri

Se pot face pline pe maximum 1,20 m, până la înălțimea de 1,60 m, gardurile se pot continua cu spaliere cu plante agățătoare.

Materialele utilizate la împrejmuiri: zidărie, piatră, lemn.

Spații verzi pe minimum 40% din teren.

Indici maximi:

POT max. = 30,00%
CUT max = 0,90

SP – zona spații verzi, protecție,

Funcțiune predominantă – spații verzi, protecție

Utilizări permise: plantații de aliniament, plantații de protecție, de stabilizare a terenului.

Utilizări permise cu condiții: mobilier urban, dacă sunt de tipul: bănci, bazine, pergole, dotări de parcuri.

Utilizări interzise: alte construcții.;

CR - Zona căi de comunicație rutiere în incinta

Cuprinde: drumuri, parcuri, alei pietonale

Condiții:

- realizarea conform standardelor;
- prevederea de plantații de aliniament;

TE – Zona de tehnico edilitare

Utilități permise: post de transformare, bazin vidanjabil

Conditii:

- se interzic lucrari ce pot prejudicia zonele invecinate
- se vor respectea zonele de servitute a surselor de poluare

Pentru aceste zone se instituie zona de protectie fata de alte functiuni conform legislatiei in vigoare.

Întocmit,

Arh. Mois Mirela