



PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL

NR. 500-2016

BENEFICIAR :
S.C. ALEXIANA GROUP S.R.L.
Comuna Cacica , Judetul Suceava

PROIECT:
CONSTRUIRE 2 HALE PRESTARI SERVICII
Municipiul Radauti, Str.Calea Bucovinei, F.nr., Judetul Suceava

FAZA : P.U.Z.

PROIECTANT:
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
DOBROTA EUGEN
Arh . Dobrota Eugen
Arh. Lazar Paul

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Memoriu de prezentare

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației
Obiectul lucrării
Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

Evoluția zonei
Încadrarea în localitate
Elementele cadrului natural
Circulația
Ocuparea terenurilor
Echiparea edilitară
Probleme de mediu
Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

Prevederi ale P.U.G
Valorificarea cadrului natural
Modernizarea circulației
Zonificarea funcțională
Dezvoltarea echipării edilitare
Protecția mediului
Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

5. Regulamentul local de urbanism

B. PIESE DESENATE

A00 – Plan încadrare în PUG – scara 1:500
A01 – Plan de încadrare în zonă- scara 1:5000
A02 – Plan de încadrare în teritoriu- scara 1:5000
A03 – Plan de situație existent - scara 1:500
A04 – Reglementări urbanistice - scara 1:500
A05 – Reglementări juridice- incadrare in pug – scara 1:500
A06 – Reglementări juridice – scara 1:500
A07 – Reglementari edilitare – scara 1:500
A08 – Plan parter hala 1 - scara 1:500
A09 – Plan parter hala 2 – scara 1:100

MEMORIU DE PREZENTARE

2. INTRODUCERE

Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire:

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE 2 HALE
PRESTARI SERVICII

Amplasament:

INTRAVILAN / EXTRAVILAN
MUNICIPIUL RADAUTI, JUDETUL SUCEAVA

Beneficiar:

S.C. ALEXIANA GROUP S.R.L.

Proiectant:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
DOBROTA EUGEN

Obiectul lucrării

În baza cererii din partea S.C. ALEXIANA GROUP S.R.L. , se solicită studierea posibilităților de dezvoltare a unei zone de servicii, pe un teren situat în extravilanul localității.

Surse de documentare

La baza întocmirii planului urbanistic zonal, s-au avut în vedere:

- planul urbanistic general (PUG) al Municipiului Radauti
- planul topografic, sc. 1: 2000;
- trapeze topografice, sc. 1:5000;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GV – 010 – 2000;
- ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GV – 007-2000;
- studiu în teren

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei

Zona ce face obiectul actualului studiu, zona partial intravilan, cu destinația de locuințe și servicii complementare, și extravilan se încadrează în fondul funciar agricol, categoria arabil și pășune.

Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul/extravilanul localității

Relația zonei cu localitatea.

Terenul studiat se află în partea de sud a Municipiului Radauti. În partea de nord este delimitat de proprietatea Bobu Aurel, la sud și vest se delimitează de parcela proprietate S.C. ALEXIANA GROUP S.R.L., iar la est de canal apă.

Zona studiată se învecinează la:

- la nord – proprietate Bobu Aurel
- la sud – proprietate S.C. Alexiana Group S.R.L.
- la est – canal
- la vest – proprietate S.C. Alexiana Group S.R.L.

Elementele cadrului natural

Terenul studiat se află într-o zonă care se încadrează în forma de relief podiș, în zona de coline subcarpatice, aflându-se la o altitudine de 375 m.

Din punct de vedere climateric zona se încadrează în caracteristica întregului Municipiu Radauti: climat continental, cu vânturi dominante din vest (31,47%) și din est (9,4%) și viteza medie între 3-5 m/s.

În prezent, vegetația dominantă a zonei este de iarba .

Declivitatea terenului este de cca. de la 0,5% pe direcția nord-sud și de cca. 0,6% pe direcția vest-est.

2.3.1. Condiții geotehnice, riscuri naturale

La fazele următoare de proiectare se va întocmi o documentație specifică pentru determinarea naturii terenului, condițiilor de fundare, adâncimea de îngheț, nivelul hidrostatic, precum și enunțarea caracteristicilor seismice ale zonei de amplasament.

Circulația

În situația actuală, terenul studiat se găsește între drumuri comunale neclasate și Strada Calea Bucovinei situat la vest.

Ocuparea terenurilor

În situația actuală, datorită provenienței terenului, zona studiată prezintă elementele caracteristice terenurilor arabile situate în extravilanul localităților.

Construcții existente în zonă , locuințe cu regim de înălțime P și P+M se află amplasate în partea de sud la o distanță de 60 metri, iar în nord se găsesc hale servicii cu regim de înălțime p+1E la o distanță de aproximativ 500 metri , iar spre sud pe parcela studiată se află o hală de prestări servicii amplasată la o distanță de 15.5 metri.

Echiparea edilitară

Având în vedere destinația actuală a terenului și situarea acestuia într-o zonă spre limita intravilanului , zona este echipată cu utilități edilitare, existând rețea de energie electrică de medie și joasă tensiune , rețea apă și gaz .

Probleme cu mediu

Având în vedere caracterul agricol al zonei nu se pun probleme de mediu în sensul existenței în zonă a unor surse de poluare a aerului, apei sau solului.

Opțiuni ale populației

Având în vedere existența unui fond construit în zona studiată (construcții de prestări servicii cu regimul de înălțime P și construcții vânzări P+1), elaboratorul documentației consideră îndreptățită solicitarea beneficiarului privind extinderea zonei de prestări servicii, creându-se o zonă de prestări servicii.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Radauti, elaborate de SC HABITAT PROIECT Iasi în anul 2008, terenul de amplasament se află în extravilanul localității, zona fiind tratată ca teren agricol .

La data elaborării P.U.G.-ului nu se pune problema dezvoltării zonei studiate, neexistând premisele unei cerințe atât de mari de construcții de hale prestări servicii.

Valorificarea cadrului natural

Zona existentă se caracterizează prin construcții de locuințe și servicii complementare în principal, cu regimul de înălțime P și P+2E .

La amplasarea construcțiilor în parcelele de teren se va ține seama de orientarea față de punctele cardinale, panta terenului, precum și de aliniamentele prevăzute în codul civil și P.U.G.

Modernizarea circulației

Pe zona studiată se propune realizarea unei circulații carosabile și pietonale care va deservi parcela de teren, precum și zona de dotări și spațiile verzi, realizarea unei strazi de colectare pt. evitarea ieșirii directe în Strada Calea Bucovinei;

Accesul la halele de servicii se va realiza prin parcela proprietatea SC Alexiana Group SRL cu număr cadastral 7682, cu o deschidere de minim 8 metri lățime.

Pentru circulația pietonală străzile s-au prevăzut cu trotuar de 1,00 m lățime.

Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zonificarea funcțională

Suprafața zonei studiate este de 8061 metri patrati din care 1635 metri patrati sunt in intravilanul localitatii, restul de 6426 fiind in extravilan. Această zonă studiată are o formă dreptunghiulară.

Pe terenul studiat s-au constituit următoarele zone funcționale:

- zona de construcție – hale prestari servicii – reprezintă 67%,
- suprafața aferentă circulației carosabile – va ocupa 10% din suprafața totală
- suprafața aferentă circulației pietonale – va ocupa 3% din suprafața totală
- zonă spații verzi – această zonă reprezintă 20%

BILANT TERITORIAL SUPRAFATA STUDIATA PROPUȘ

Bilant Teritorial	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Tipuri de suprafete				
Accese Auto	33	2	806	10
Accese pietonale	109	7.8	242	3
Spatii verzi	633	32.59	1620	20
Constructii	960	58.71	5400	67
Teren intravilan	1635	20.29	8061	100
Teren extravilan	6426	79.71	0	0
Teren studiat	8061	100	8061	100
Indici teritoriali	P.O.T. = 60 % C.U.T. = 1		P.O.T. = 70 % C.U.T. = 1	

Indicatori urbanistici P.U.Z. (propunere)

P.O.T. aferent zonă prestari servicii = maxim 70%

C.U.T. aferent zonă prestari servicii = maxim 1

Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru crearea condițiilor optime de funcționare a zonei de locuire cât și a zonei instituții publice și servicii se impune realizarea și dezvoltarea următoarelor dotări edilitare:

Alimentarea cu apă

Având în vedere existenței unui sistem centralizat de alimentare cu apă, halele prestari servicii din zonă se vor alimenta cu apă prin racordarea la rețeaua locală.

Canalizarea

Canalizarea menajeră se va realiza în sistem individual și va consta din bazine vidanjabile individuale și conducte canalizare de evacuare a apelor uzate de la utilizator.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a zonei se va face de la postul de transformare existent prin rețele subterane, atât pentru racordarea hanelor de prestari servicii cât și pentru iluminatul public exterior.

Necesarul de energie electrică respectiv puterea nominală și instalată se vor calcula la fazele următoare de proiectare.

Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaz a zonei se va face prin extinderea rețelei existente.

Necesarul de gaz se va calcula la fazele următoare de proiectare.

Gospodărirea comunală

Deșeurile rezultate de la halele prestari servicii se vor depozita individual pe categorii în pubele metalice și se vor duce la groapa de gunoi în urma unui contract cu serviciile comunale locale.

Protecția mediului

Măsurile pentru protecția mediului vor consta în:

- organizarea sistemului de depozitare a reziduurilor;
- plantare de arbori și arbuști, atât pentru crearea ambientului natural cât și ca măsuri suplimentare de protecție împotriva eroziunii solului și pentru prevenirea producerii riscurilor naturale;
- organizarea spațiilor verzi și refacerea peisagistică;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore.

Obiective de utilitate publică

Lista obiectivelor de utilitate publică

Având în vedere numărul mic de angajați, precum numărul potențial de locuitori, nu s-a propus un număr minim de dotări.

Tipul de proprietate asupra terenului

În zona studiată se disting următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor (conform planșei A4):

- terenuri proprietate private ale persoanelor fizice sau juridice.
- terenuri intravilan și extravilan.

Circulația terenurilor

Terenul studiat este proprietatea SC ALEXIANA GROUP SRL și va trece în urma PUZ- ului in teren intravilan.

5. CONCLUZII

Prin amenajarea și dezvoltarea urbanistică propusă se va realiza o creștere al spațiilor de prestari de servicii construit al Municipiului Radauti, conducând la îndeplinirea cerințelor de locuire atât din partea populației din comună cât și din alte zone.

Ansamblul de locuințe propus va conduce la realizarea unui număr de 191 de gospodării noi, precum și a unor spații comerciale sau servicii aferente, a unor funcțiuni complementare (scoala, gradinita), biserica, dispensar medical;

6. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

Având în vedere gradul redus de complexitate a amplasamentului studiat, cu o listă redusă de obiective de utilitate publică, elementele Regulamentului aferent P.U.G. se vor extinde și asupra zonei P.U.Z. studiat în domeniile privind:

- Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, cu:
 - reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;
 - reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public;
 - reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
 - reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
 - reguli cu privire la echiparea edilitară;
 - reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
 - reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui.
- Zonificarea funcțională cu unități și subunități funcționale;
- Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale;
- L- locuirea ; IS – prestări servicii; C – căi de comunicații; SP – spații plantate, agrement.

ÎNTOCMIT,
Arh. Eugen Dobrotă

Coordonat:
Arh. Lazar Paul

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z

I. PRINCIPII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Prezentul regulament local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. au stat:

- Legea 50/1991 modificată și completată prin Legea 401/2003
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, indicativ GM-007-2000
- Plan Urbanism General al Municipiului Radauti

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri în intravilan și extravilan.

Elementele Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Radauti și RGU se vor extinde și asupra zonei PUZ studiat în special în domeniile privind modul de ocupare al terenului.

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan și extravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite în consiliile locale pentru valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol definitiv, conform legii.

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

Conform art. din RGU – autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase etc.

Conform art.11 – expunerea la riscuri tehnologice – autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor cu gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

În situația dată, se interzice construirea în zona de protecție a liniei electrice de medie tensiune, pe un culoar de 6,00 m de o parte și de alta a rețelei. În acest caz lățimea totală a coridorului este de 12,00 m.

În baza art. 12 din RGU autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact aprobat conform prevederilor legale.

Conform art.14 – asigurarea compatibilității funcțiilor – autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

În cazul de față, în zona studiată – se permite autorizarea construirii clădirilor cu următoarele funcțiuni:

- Spații destinate de prestări servicii;

Procentul de ocupare a terenului conf. art. 15 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

În situația dată, pentru zona studiată, procentul de ocupare a terenului va fi de max. 70%, cu posibilitatea modificării prin studii de fezabilitate sau PUD-uri aprobate.

b. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile cu destinația prestări servicii se propune orientarea spațiilor de lucru spre sud.

Conform art.18 din RGU – colaborat cu art.19 alin....din Ordonanța nr. 43/97 – amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc prin Regulamentul de urbanism și prin planurile urbanistice, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzător traficului existent și de prognoză.

În localitățile rurale și urbane zona drumului (lățimea străzii + trotuare + suprafețe de teren necesare amplasării lucrărilor anexe) se stabilește prin documentațiile de urbanism și reglementările aferente.

În situația actuală s-au rezervat zonele necesare pentru lărgirea drumului, cât și zonele necesare pentru realizarea benzilor suplimentare pentru preselecție, staționare și virare la stânga.

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, care se fac pe baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zona de protecție.

Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente.

Utilizări interzise

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Amplasarea în interiorul parcelei

Conform art. 24 – autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei conform Codului Civil vor fi de min 2,00 m și 0,40 m cu acord notarial.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

La drumurile publice, construcțiile pot fi amplasate la “aliniament” (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu reglementările urbanistice.

În situația actuală construcțiile propuse vor fi retrase de la aliniament.

Făță de limitele laterale ale parcelei construcțiile vor fi amplasate la minim 2.00 m asigurându-se:

- respectarea normelor de însorire și iluminat natural prin respectarea distanței fata de limita de proprietate, minim 2,00 metri și a cladirilor eventual propuse pe parcela vecina
- pentru distanța de 0,40 metri fata de limita de hotar pe partea sudica a parcelei studiate, se ia în considerare existența unui drum de servitute de minim 8,00 metri existent care are ca proprietar aceeași persoană/firma care este beneficiarul puz-ului
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor (în condițiile încadrării construcțiilor în gradul II Rezistența la foc – a cladirilor existente și cele propuse) – se ține cont de compartimentul de incendiu, care cuprinde maxim 1 hala prestari servicii, iar distanța între compartimente este de min. 15,00 m, conform tabelului 2.2.2. din P118/99, normativul pentru siguranța la foc.

- asigurarea protecției contra zgomotului sau nocivităților

Între construcțiile de pe aceeași parcelă, distanța minimă dintre construcții de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

Din punct de vedere PSI, distanțele necesare intervenției în caz de incendiu se vor stabili prin scenarii de siguranță la foc, asigurându-se:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată;
- posibilități de acces al mijloacelor de intervenție și la a doua fațadă prin amenajări cu lățimea de 12 m;

c. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Conform art. 25 din R.G.U. autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În situația dată, accesul pe parcelele de teren la drumul public îl constituie, drumul de servitute propus, cu lățimea de minim 8,00 m și prevăzut cu platformă de întoarcere cu lățimea de 10,00 m.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluiditatea a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări admise cu condiții

Construcții fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu acces ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Accese pietonale

Conf. art. 36 din RGU – autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței construcției.

d. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Accese carosabile

Conform art.27 – autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, gaz și energie electrică.

Pentru alte categorii de construcții decât locuințe, se poate deroga de la prevederile aliniamentului anterior, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască rețele noi.

În situația dată, în zonă existând rețele de alimentare cu electricitate, apă și gaz, rețeau de canalizare se va rezolva în sistem individual, iar rețelele de electricitate, apa și gaz se vor racorda la rețeaua existentă cu proiecte întocmite de specialist pe aceste domenii și cu acordul serviciilor de distribuție.

Coordonat:
Arh. Lazar Paul

e. Reguli cu privire la forma terenului și a construcțiilor

Parcelarea

În zona studiată este parcela care se înscrie în prevederile articolului din RGU privind lungimea frontului la stradă, minim 12 m, precum și suprafața minimă.

Înălțimea construcțiilor

Conf. art. 3.1. – autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate de aceeași parte a străzii).

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

În situația dată, înălțimea construcțiilor funcție de destinația acestora, va fi:

- clădiri cu destinația de prestari servicii P

Prin studii de fezabilitate și PUD-uri aprobate regimul de înălțime se poate modifica.

Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art. 32 – aspectul autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul general al zonei va fi determinat de conformarea, volumetria și compoziția construcțiilor.

Compoziția construcțiilor va fi determinată de corelarea dintre funcțiune, expresie plastică, economie și mod de construire.

Conformarea construcțiilor determină forma de ansamblu, care derivă din modelarea și dimensionarea formelor care le alcătuiesc.

f. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Conf. art. 33 – autorizarea executării construcțiilor, care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 5 din RGU, care prevede:

- pentru construcții cu destinația de prestari servicii:
 - minim 5 locuri de parcare pentru fiecare construcție propusa;

Spații verzi și plantate

Conf. art. 34 – autorizația de construire se va emite cu obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate de minim 20 % din suprafața terenului studiat, conf. anexei 6 din RGU.

Împrejurimi

Conform art. 35 – este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi opace, necesare împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor.



În situația dată, împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, iar cele spre limitele laterale și posterioare a clădirilor vor fi de preferință parțial opace. Înălțimea maximă necesară pentru protecția proprietății este de 1.80 m.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În cadrul PUZ – studiat se regăsesc următoarele zone funcționale propuse:

- zonă prestari servicii

III. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul aferent PUZ studiat se prezintă o singură unitate de referință pentru care se aplică reglementările aferente din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Intocmit:

Arh. Dobrota Eugen

Coordonat:

Arh. Lazar Paul