

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL, **IN VEDEREA CONSTRUIRII A 11
LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Amplasament: **SAT SF. ILIE, COMUNA SCHEIA, JUDET SUCEAVA**

Beneficiari: SC IMPERIUM PALAS SRL
Str. Statiunii Nr. 166, Sat Bulai, Comuna Moara, Jud. Suceava

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Proiectant : S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L.

Data elaborării: 2019

BORDEROUL PIESELOR SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de Capăt
2. Colectiv de Proiectare
3. Memoriu de Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE

Plansa 0	Incadrare in Teritoriu	1:2000
Plansa 1	Situatie Existenta	1:500
Plansa 2	Reglementari Urbanistice-Zonificare	1:500
Plansa 3	Reglementari Echipare Edilitara	1:500
Plansa 4	Proprietatea Asupra Terenurilor	1:500
Plansa 5	Sectiuni Caracteristice	-

MEMORIU DE PREZENTARE

1. GENERALITAȚI:

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL, IN VEDEREA CONSTRUIRII A 11 LOCUINTE UNIFAMILIALE
Amplasament:	SAT SF. ILIE, COMUNA SCHEIA, JUDET SUCEAVA
Beneficiari:	SC IMPERIUM PALAS SRL
Faza de proiectare:	Str. Statiunii Nr. 166, Sat Bulai, Comuna Moara, Jud. Suceava
Proiectant :	P.U.Z.
Data elaborării:	S.C. AVENSIS COMPANY S.R.L. 2019

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație a fost întocmită pentru a se întruni cadrul legal pentru emiterea Autorizației de Construire pentru: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL, IN VEDEREA CONSTRUIRII A 11 LOCUINTE UNIFAMILIALE** ” amplasata in **SAT SF. ILIE, COMUNA SCHEIA, JUDET SUCEAVA** în dezvoltarea prezentului PUZ sunt următoarele:

- organizarea arhitectural - urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noii construcții prevăzute a se realiza în zona, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;
- transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care să facă posibilă edificarea corectă a viitoarelor construcții, în armonie cu fondul construit dar și cu elementele naturale înconjurătoare;
- creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane si tehnice atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporană și interesantă;
- punerea în valoare a amplasamentului cu creșterea valorii de circulație a terenului studiat;
- diversificarea funcțiilor și creșterea gradului de dotare a zonei, amplificarea interesului pentru zona studiată;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară pentru un ansamblu de clădiri cu funcțiunea de locuinte colective;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- POT, CUT, regimul de înălțime, funcțiunile propuse;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă;

- unitatea ansamblului;
- circulația juridică a terenurilor;
- aliniamente și alinieri impuse;

1.3 Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

P.U.G. Comuna Scheia

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

Ridicări topografice în coordonate STEREO 70

Certificatul de urbanism nr. 708 din 17.12.2019

Documentații necesare pentru obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei.

Destinația stabilită prin PUG aprobat- zonă destina construită de locuințe cu regim mic de înălțime. În vecinătatea terenului studiat sunt proprietăți particulare cu locuințe unifamiliale de-a lungul terenului studiat.. Studiul geotehnic de specialitate întocmit specifică faptul că, terenul studiat, este stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zonă rezidențială compusă din 11 locuințe unifamiliale.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Parcela de teren afectată de amplasarea și construcțiilor / obiectivelor propuse se află în proprietatea SC IMPERIUM PALAS SRL, folosința actuală a terenului fiind: arabil (6.200 mp). Beneficiarul, dorește dezvoltarea unui ansamblu rezidențial alcătuit din 11 locuințe unifamiliale.

Potențial de dezvoltare. Terenurile studiate au o suprafață suficient de mare și un amplasament, față de punctele cardinale, favorabil dezvoltării unor locuințe colective. Este situat în apropierea utilităților centralizate ale furnizorilor de utilități și într-o zonă a terenului stabilă din punct de vedere geomecanic.

Din punct de vedere al sistematizării, terenurile studiate pot fi dezvoltate și incluse în arhitectura urbanistică a comunei Scheia și a Municipiului Suceava la limita careia se situează, prin perimetru constructibil cu clădiri de înălțime asemănătoare.

Aprobarea PUZ asigură suportul reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru dezvoltarea urbanistică a Comunei Scheia.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității. Zona studiată se află în intravilanul Comunei Scheia, Sat. Sf. Ilie, în vecinătatea drumului DJ 209 C (vezi pl. 0).

Relationarea zonei cu localitatea, Teritoriul studiat are acces direct la drumurile de acces adiacente drumului DJ 209 C, cu suprafața carosabilă balastată, care fac parte din rețeaua stradală a Comunei Scheia și a beneficiarului. Rețelele de utilități apă-canal-gaze centralizate se situează în proximitatea drumului DJ 209 C. Beneficiarul a început demersurile pentru extinderea coloanei de gaz până la amplasamentul studiat.

Amplasarea clădirilor s-a făcut pe un teren salubru și s-a ținând cont de:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului.
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare.
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice.
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Amplasarea construcțiilor asigură însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele individuale învecinate. De menționat este faptul că locuințele învecinate nu au ferestre la camerele de locuit orientate către locuințele colective propuse.

Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor sunt situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit a imobilelor propuse și a locuințelor un ifamiliale învecinate

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din imobilul produs deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeurile menajere în punctele de precolectare organizate, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răni în timpul manipularii și să nu favorizeze bolile asociate efortului fizic excesiv.

Containerele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității. Ele vor fi amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre.

Administrația publică locală va asigura colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale.

Sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a deșeurilor menajere este permis, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de deșuri menajere este amplasat astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 5 m de ferestrele locuințelor învecinate.

Sursele de zgomot și agregatele ce funcționează în interiorul clădirii precum și activitățile specifice care se desfășoară la interior, emit un nivel de zgomot încadrat în valorile admisibile.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful regiunii este sculptat într-o alternanță de argile, argile nisipoase și nisipuri, în care se găsesc mai multe nivele de gresii și calcare oolitice. Ele au o structură monoclinală, cu o cădere de 4,5-6 m/km pe direcția nord-vest – sud-est și aparțin buglovanului (în extremitatea nordică). În lungul văilor principale, peste toate acestea, apar depozite cuaternare, proprii luncilor.

Podișul Sucevei este caracterizat de prezența formelor structurale, a cuestelor și suprafețelor structurale și printr-o fierăstruire accentuată. Caracteristicile reliefului Podișului Sucevei derivă de la alcătuirea geologică și modelarea sa morfologică.

Spatiile interfluviale sunt largi, iar suprafețele cu înclinări slabe sunt acoperite de pământuri loessoide, eluviale și coluviale. Relieful, format din mai multe masive deluroase și platouri înalte separate de văi largi, înșeuări și depresiuni, are un pronunțat caracter eroziv-structural. Astfel, în Podișul Sucevei putem deosebi două interfluvii principale (Suceava-Siret și Moldova-Siret) și o culme situată între valea Siretului și Câmpia Moldovei.

Situat între valea Sucevei și cea a Siretului, Podișul Dragomirnei cu o suprafață triunghiulară, este constituit dintr-o succesiune, relativ monotonă, de argile și nisipuri volhiniene, în care se disting câteva nivele de gresii și calcare ce se impun și în morfologie.

Trăsăturile fizico-geografice care derivă de la prezența orizonturilor de roci dure sunt specifice numai pentru partea centrală și sudică a interfluviului Suceava – Siret.

Zona de lunca este caracterizată de prezența la suprafață, sub un pachet de umpluturi antropice vechi și recente, a unor depozite cuaternare aluvionare, fine și grosiere, ce acoperă formațiuni sarmatiene. În cadrul depozitelor grosiere de terasă pot apărea lentile din material fin (argile, prafuri) cu conținut ridicat de materie organică.

Rețeaua hidrografică. Teritoriul județului Suceava aparține în întregime bazinului hidrografic al Șiretului. Principala apă curgătoare din perimetrul municipiului, Suceava, creează în dreptul orașului o albie largă, un adevărat culoar de 1,5 kilometri lățime, în cea mai mare parte neînundabilă, ca urmare a măsurilor de îndiguire și protejare a întregului spațiu afectat zonei industriale și de agrement. De-a lungul timpului, râul Suceava a suferit deplasări succesive

către S-SV, lăsând în partea opusă, vechi albi sub formă de terase. Un rol important atît în evoluția văii principale, cît și a celor afluențe l-au avut procesele geomorfologice de modelare a versanților. Râul Suceava primește pe partea dreaptă pâraiele Seheia și Tîrgului, cu versanți asimetrici, iar pe stînga Mitocu. Bogdana, Dragomima și pârâul Morii. Apele stătătoare, sunt, în general, puțin răspândite, ele fiind recente creații ale omului (lacul de acumulare de la Dragomima, iazurile de la Fetești, Moara, Bunești, Siminicea).

Clima. Din punct de vedere climatic, amplasamentul studiat este situat în zona climatului temperat continental cu influențe baltice, cu caracter mai racoros și umed, datorat în mare măsură anticlonilor atlantic și continental. Acest climat este evidențiat atît de valorile medii și extreme ale elementelor meteorologice cît și de regimul acestora (diurn și anual).

Temperatura medie anuală este de 8.2 grade C. Aerul de origine nordică aduce ninsori iarna și ploi reci primăvara și toamna. Din est apar influențe climatice continentale cu seceta vară, cu cer senin, ger și viscole iarna. Precipitațiile cazute sub formă de ploaie reprezintă 70-80% din totalul acestora. Cele mai mici cantități de precipitații se înregistrează în luna februarie, iar cantitățile cele mai abundente sunt de obicei în lunile mai și iunie.

Vânturile dominante sunt cele dinspre NV (peste 30% din zile), pe direcția văii râului Suceava. În conformitate cu prevederile NP-082-04 "Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului", valoarea caracteristică a vitezei vântului avînd 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire), mediata pe un minut la 10 m are valoarea de 41 m/s), iar valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min., avînd 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire) este de 0,7 kPa.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația auto în zona studiată se face de pe drumul de acces adiacent drumului DJ 209 C cu acces direct la terenul studiat .

Pe baza acestor elemente s-a stabilit următoarea soluție privind amenajarea accesului, astfel:

- **accesul rutier direct** în strada Prefect Dimitrie Cojocaru de la km 0+055[(stanga) kilometraj măsurat din DJ 209C) se va realiza la același nivel, cu raza circulară de 6,00 m, fiind amenajat atât pentru relația stînga cît și pentru relația dreapta. Axa accesului proiectat face un unghi de 85° cu axa străzii Prefect Dimitrie Cojocaru. Latimea accesului va fi de 5,50 m pentru partea carosabilă cu cîte 2,75m latime pentru fiecare bandă de circulație și o rigolă carosabilă de 0,75m amplasat pe partea dreaptă a accesului. Aferent accesului proiectat s-au prevăzut 2 trotuare amplasate pe ambele părți ale acestuia în latime de 1,50 m, fiind proiectate denivelat față de marginea părții carosabile a accesului proiectat.

Modul de continuizare a apelor pluviale în lungul străzii Prefect Dimitrie Cojocaru în zona accesului proiectat nu este necesar a se rezolva deoarece nu există sisteme de colectare și evacuare a apelor pluviale aferente străzii mai sus menționate. Accesul rutier va fi destinat pentru viitorii proprietari ai complexului rezidențial. Panta accesului va fi

proiectata inspre incinta complexul rezidential, avand valoarea de 4,00%, astfel apele pluviale vor fi dirijate in afara amprizei si a zonei de siguranta a strazii Prefect Dimitrie Cojocaru.

Cladirea cea mai apropiata fata de DJ 209C din cadrul complexului rezidential va fi amplasata la o distanta de 39,36 m fata de axa DJ 209C.

Intersectia din strada Prefect Dimitrie Cojocaru si DJ 209C nu se va amenaja si nici strada Prefect Dimitrie Cojocaru pe zona cuprinsa intre accesul proiectat si intersectia cu Dj 209C.

PENTRU TRAFICUL GREU (AUTOSPECIALE DE INTERVENTIE SE PROPUNE AMENAJAREA UNUI SESN UNIC DIN DRUMURILE DOMENIU PUBLIC EXISTENTE CE FAC LEGATURA CU DJ 209 C. PE AMPLASAMENTUL STUDIAT EXISTA POSIBILITATE DE INTOARCERE PENTRU ACESTEA.

Circulația va asigura fluența traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autovehiculelor din incintă.

Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform HG 525/1996 cu revizuirile si completarile ulterioare:

Construcții propuse:

- 11 locuinte - cite doua locuri de parcare per locuintacu acces si lot in comun: *necesar 22 locuri parcare* ;

Fluxul de circulatie nou creat de cele aproximativ 22 de autovehicule este canalizat catre drumul DJ 209 C prin drumurile comunale de lagatura catre acestea.

Din masuratorile efectuate si observatiile constatate cu studiul de trafic anexat la orele de varf releva faptul ca volumul de circulatie adaugat nu influenteaza conditiile de trafic actuale acesta avand capacitatea de a prelua si surplusul mentionat anterior.

In zona studita exista o linie de transport in comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent terenul care face obiectul PUZ este ocupat de următoarele funcțiuni:

- Zona teren particular (viitorul amplasament al obiectivelor propuse) arabil 6.200,00 mp și se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective cu acces separat din cele doua drumuri de acces adiacente drumului DJ 209 C.

În zonă sunt asigurate serviciile de ridicare a gunoiului și de acces la circulația stradală.

În zonă nu sunt spații verzi publice.

Terenul studiat precum și cele din vecinătate nu sunt afectate de existența unor riscuri naturale.

În limita distanței de 500 m de jur împrejurul zonei studiate nu sunt monumente sau situri de patrimoniu.

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARA-STADIUL ECHIPARII EDILITARE IN ZONA

2.6.1 CURSURI DE APA

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

2.6.2 ALIMENTARE CU APA

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu apă aparținând operatorului regional de apă-canal.

2.6.3 CANALIZARE

Prin prezenta documentație s-a optat pentru amenajarea unui bazin vidanjabil pentru fiecare locuință individuală. În vecinătatea (Limita Com. Moara) zonei studiate există conducte de canalizare aparținând operatorului regional de apă-canal. Beneficiarul se va ocupa de extinderea rețelei de canalizare de la limita comunei Moara până la amplasament odată cu punerea în funcțiune a acesteia.

2.6.4 INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE-GAZE NATURALE

În vecinătatea zonei studiate există conducte de alimentare cu gaze naturale aparținând operatorului regional de furnizare a acestora.

2.6.5 INSTALAȚII ELECTRICE

În vecinătatea zonei studiate există firida de joasă tensiune pretabilă pentru bransamentul electric. Rețelele existente nu afectează terenurile studiate nefiind necesară impunerea unei zone de protecție.

2.6.6 INSTALAȚII DE TELEFONIE

În vecinătatea zonei studiate NU există rețele de telefonie aparținând operatorului regional de furnizare a acestora

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Problemele de mediu ce apar în această situație sunt de două categorii :

- modul în care factorii de mediu favorizează dezvoltarea funcțiilor propuse ;
- modul în care activitățile ce urmează să se desfășoare în zonă, au impact negativ asupra mediului înconjurător, produc modificări, alterări ale acestuia;

În zonă nu există probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerințelor impuse de funcțiunea propusă de locuința colectivă.

Imobilele ce urmează să se construiască nu sunt în măsură să afecteze cadrul natural pe durata existenței și execuției acestora. Soluțiile constructive nu vor folosi sau produce agenți poluanți pentru apă, aer și sol. Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescripțiilor actuale referitoare la protecția mediului.

2.8 OBȚINEREA ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea zonei în vederea construirii unei locuințe colective se face la cererea populației din zonă, lucru demonstrat prin cereri de eliberare de autorizații de construire, certificate de urbanism în acest sens și a construcțiilor edificate în zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Initiatorul prezentei documentatii are consimtamantul proprietarului terenului pentru a promova pe aceasta proprietate o investitie imobiliara. Investitorul doreste dezvoltarea unor locuinte unifamiliale si amenajarea de locuri de parcare, sistematizare verticala, reabilitarea cailor de acces existente.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Destinația stabilita prin PUG aprobat- zonă de locuinte cu regim mic de inaltime.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren propice funcțiunii rezidențiale. Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de căi de acces proprii care vor defluea în Drumul DJ 209 C.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in zona este realizat din drumurile de acces adiacente DJ 209 C (drum cu doua sensuri de circulatie de 4,0 m lațime cu sistem balastat prin intermediul drumurilor de acces catre drumul si parcarile amenajate in incinta terenului studiat.

Drumurile de acces sunt propuse spre modernizare.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA. REGLEMENTARI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Destinația terenului PUG - zonă de locuinte cu regim mic de inaltime.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Za - ZONA AFERENTĂ LOCUINȚEI COLECTIVE din care subzone:

Zah - ZONA AMPLASARE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Zac - ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav - ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	6200,00mp	100,00%	6200,00 mp	100,00%
Zah - zona aferentă locuințelor unifamiliale	0,00 mp	0,00%	1078,00 mp	17,38%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0,00%	1742,00 mp	28,12%
Zav - zone verzi amenajate	1937,00mp	100,00%	3380,00 mp	54,50%

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- regim de înălțime maxim = D+P+M,
- aliniament parcele = min. 5,00 m fata de limitele posterioare ale terenului
min. 0,60 m fata de limitele laterale pe zona cu pergola
min. 3,00 m fata de limitele laterale pe zona cu pergola
- retrageri obligatorii = se va reglementa prin PUZ
min. 5,00 m fata de limitele posterioare ale terenului
min. 0,60 m fata de limitele laterale pe zona cu pergola

- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ
- pietonale - se va reglementa prin PUZ;
- parcaje – 22 locuri la nivelul solului

INDICI URBANISTICI

P.O.T. PROPUS =17,38% / P.O.T. MAXIM=40%

C.U.T. PROPUS =0,30 / C.U.T. MAXIM=0,50

REGIM TEHNIC PROPUS

Ampasament	= 6.200,00 mp
Ac	= 1.078,00 mp
Acd	= 1.886,50 mp
Locuri parcare	= 22 Locuri
Regim maxim de înălțime Imobil 2 propus	= D+P+M

3.6.DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE INSTALATII ELECTRICE

SITUATIA EXISTENTA:

a) Alimentarea cu energie electrica

În zona de amplasament a ansamblului de locuințe propus, există rețea de gaze naturale, de presiune redusă, care alimentează consumatorii actuali.

SITUAȚIA PROPUSĂ:

a) Alimentarea cu energie electrica

- o putere instalată de c.c.a 20 kW
- o putere absorbită de c.c.a. 18 kW

Se propune racordarea la rețeaua electrică de 400V/230V - 50Hz existentă în zonă până la blocurile de masura și protecție trifazate amplasate la limita de proprietate a fiecărui obiectiv., în conformitate cu **Avizul de Racordare** emis de **Societatea de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice**, după obținerea autorizației de construcție.

Legaturile electrice se vor realiza cu coloanele electrice în cablu armat din Cu izolat cu PVC tip CYAbY montate îngropat în pământ pe pat de nisip.

Executarea, întreținerea și exploatarea instalațiilor electrice se face numai de către personalul calificat și autorizat în instalații electrice. Este interzis să se pună sub tensiune instalații neverificate sau instalații provizorii.

Verificarea se face numai cu instalația scoasă de sub tensiune. Este interzisă identificarea circuitelor conectate la tablou prin punerea lor sub tensiune. Instalația de protecție trebuie executată și verificată înainte de montarea receptoarelor.

Toate obiectele metalice trebuie să fie legate la priza de pământ.

La executarea instalațiilor se vor respecta măsurile de protecția muncii și P.S.I. cuprinse în:

- Norme de protecția muncii generale și normele specifice pentru instalații electrice
- Normativ P118 /1999 – Normativ tehnic de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului.

Proiectul respectă normele de protecția muncii și P.S.I. în vigoare.

NORMATIVE ȘI REGLEMENTĂRI

- Normativ I 7 – 2011 Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor
- Normativ NTE 007 – 2008 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice.

ALIMENTARE CU APA

SITUATIA EXISTENTA:

Alimentarea cu apă a ansamblului de locuinte propus se va realiza prin bransamente la rețeaua privata de alimentare cu apa existenta

SITUATIA PROPUSA:

Alimentarea cu apă a ansamblului de locuințe propus se va realiza printr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apa existentă si contorizarea consumurilor in camine de apometru.

- Necesarul specific de apa pe zi [l/zi.pers]: 170l/zi/pers din care 60l/zi/pers apa calda.
- Numar de utilizatori = 44

Qzimed - debitul mediu zilnic de apa = $\sum N_{pi} \cdot q_{szi}$ =	17000	[l/zi]	17,00	[mc/zi]
Qzimax - debit maxim zilnic de apa = $K_{zi} \cdot Q_{zimed}$ =	19550	[l/zi]	19,55	[mc/zi]
Qzimin - debit minim zilnic de apa = $2 \cdot Q_{zimed} - Q_{zimax}$ =	14450	[l/zi]	14,45	[mc/zi]
Qomax - debitul orar maxim = $k_o \cdot Q_{zimax} / n_{oz}$ =	1,62917	[mc/h]		

Kzi= 1,15

ko= 2,00

n_{oz} - numarul specific de ore pe zi de utilizare a apei; n_{oz} = 24

Pentru alimentarea rețelei de hidranti exteriori si interiori se propune realizarea unui bransament separat .

RETEA DE CANALIZARE

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament exista a aperatorului regional de ap-canal ce deserveste comuna Moara.

SITUATIA PROPUSA:

Apele menajere rezultate de la ansamblul de locuinte unifamiliale , vor fi canalizate spre bazinul vidanjabil propus. Odata cu punerea in functiune a retelei de conalizare a comunei Moara conductele de canalizare vor fi dirijate catre aceasta Pozarea conductelor de canalizare exterioare, se va realiza la o adâncime de min. -1,10 m asigurandu-se protecția la ingheț și existența și continuitatea pantelor.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

SITUATIA EXISTENTA:

Pentru constructiile existente în zonă se asigura alimentarea cu energie termică, prin centrale termice proprii.

SITUATIA PROPUSA:

Pentru ansamblu studiat se propune incalzirea cu centrale termice proprii amplasate in incaperi special amenajate.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

SITUATIA EXISTENTA:

În zona de amplasament a ansamblului de locuințe propus, există rețea de gaze naturale, de presiune redusă, care alimentează consumatorii actuali.

SITUATIA PROPUSA:

Pentru ca s-a propus pentru alimentarea cu energie termica solutia cu centrale termice murale pentru fiecare corp de cladire in parte, alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existentă, in urma obtinetii avizului E-ON si realizarea unui post de reglare masurare (PRM) de joasa presiune si a instalatiilor interioare de utilizare a gazelor naturale.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Problemele de mediu ce apar in aceasta situatie sunt de doua categorii :

- modul in care factorii de mediu favorizeaza dezvoltarea functiunilor propuse ;
- modul in care activitatile ce urmeaza a se desfasura in zona, au impact negativ asupra mediului inconjurator, produc modificari, alterari ale acestuia;

In zona nu exista probleme de mediu care ar putea afecta realizarea cerintelor impuse de functiunea propusa de locuinte unifamiliale.

Solutiile constructive nu vor folosi sau produce agenti poluanti pentru apa ,aer si sol.

Rezultatele consumurilor de orice fel care vor avea loc pe amplasament, vor fi colectate, filtrate, epurate conform prescriptiilor actuale referitoare la protectia mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAI DE COMUNICATIE- drumurile de acces adiacente Drumului DJ 209 C cat si drumul si parcare amenajată în încintă
INFRASTRUCTURA MAJORA- retele electrice, de gaze natural, de apa si canalizare

4. CONCLUZII:

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

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea zonei cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, P.O.T., C.U.T., distantele fata de limitele laterale si posterioare parcelei, organizarea circulatiei si a acceselor, asigurarea cu utilitati edilitare zonei, pentru a crea premisele unei dezvoltari urbane corecte si in conformitate cu legislatia in vigoare ce reglementeaza acest domeniu.

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

ÎNTOCMIT:
Arh.LATIS E.

**PROIECTANT GENERAL:
S.C. AVENSIS COMPANY SRL**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL, IN VEDEREA CONSTRUIRII A 11 LOCUINTE UNIFAMILIALE SAT SF. ILIE, COMUNA SCHEIA, JUDET SUCEAVA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri
10. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LANIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub formă de prescripții și recomandări, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a construcțiilor pe întreg terenul studiat, in vederea urmaririi aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

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

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificările si completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPATnr. 176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata si se va aplica suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte integranta din acest PUZ..

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

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

4.1 Terenul este integral amenajat , respectând si proporția între spațiile verzi si cele construite si organizat ca si cai de circulație. Pentru organizarea construcției in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care nu se construiesc in primele etape, pastrandu-se vegetația si fiind interzisa depozitarea neorganizata de materiale rezultate din lucrări de construire.

Pe durata șantierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Pe durata utilizării unităților de producție este interzisa orice depozitare de materiale solide pe sol sau deversarea de substanțe lichide sau spalarea de echipamente sau alte procese similare in urma carora apa rezultata nu este colectata de sistemul de canalizare special prevăzut.

4.2 Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevăzut si condusa spre reateaua centralizata a orasului.

Apele pluviale (potențial curate) vor fi colectate de pe platforme si dirijate catre statia de epurare a apei , cele impurificate sunt evacuate dupa ce sunt trecute prin deznisipatoare si separatoare de hidrocarburi. In zona spațiilor verzi apele se vor infiltra liber in teren.

4.3 Se vor realiza plantații de arbori si arbuști ca bariere împotriva curenților de aer in rafale. Perimetral se vor zgomota planta perdele vegetale de protecție.

4.4 Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

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

4.6 Vor fi interzise în zona activitățile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apararea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisa.

5.2. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

5.3. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor si legislației in vigoare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela este construibila avand acces direct dintr-o strada .Echipamentele publice se vor dimensiona si proiecta conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si a Regulamentului General de Urbanism.

6.2. Amplasarea clădirii fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Construcția trebuie sa fie amplasata la alinierea propusa:

- aliniament parcele = min. 5,00 m fata de limitele posterioare ale terenului
min. 0,60 m fata de limitele laterale pe zona cu pergola
min. 3,00 m fata de limitele laterale pe zona cu pergola
- retrageri obligatorii = se va reglementa prin PUZ
min. 5,00 m fata de limitele posterioare ale terenului
min. 0,60 m fata de limitele laterale pe zona cu pergola

6.3 Amplasarea clădirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se interzice amplasarea clădirii pe limita de proprietate .

- aliniament parcele = min. 5,00 m fata de limitele posterioare ale terenului
min. 0,60 m fata de limitele laterale pe zona cu pergola
min. 3,00 m fata de limitele laterale pe zona cu pergola
- retrageri obligatorii = se va reglementa prin PUZ
min. 5,00 m fata de limitele posterioare ale terenului
min. 0,60 m fata de limitele laterale pe zona cu pergola

6.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Toate construcțiile vor fi amplasate in zona de implantare a clădirii, definita conform planșei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Amplasarea construcției unele în raport cu altele pe aceeași parcela se va face în asa fel încât sa nu fie umbrite spatiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturala.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

6.5. Inaltimea maxima admisa a clădirilor

- la coamă (inaltimea cea mai mare) fata de cota CTS: + 9,00 m
- la streșină (inaltimea cea mai mica): fata de cota CTS : + 7,00 m

6.6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcției este permisa numai daca aspectul ei exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. In funcție de profil si tehnologia specifica din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturala cea mai potrivita.

Autorizarea executării construcției care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Sunt interzise imitațiile stilistice sau de materiale. Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizării de șantier.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulații si accese

Parcela este accesibila dintr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protecției civile.

Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea prevederilor RGU.

Accesul la clădiri va fi situat si dimensionat in funcție de necesitățile specifice în asa fel încât sa permită autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre suplimentare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

7.2 Staționarea și parcare autovehiculelor

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor necesare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prevederilor din H.G. 525/1996, a normativelor în vigoare și a RGU.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie asigurarea pentru obiectiv a unei echipări tehnico-edilitare care să garanteze funcțiunea acestuia la parametri de protecție a mediului proiectat.

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

8.1. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, în întregime

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

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 împrejmuiri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz că se optează pentru realizarea unei împrejmuiri parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 2.0 m și minim 1.8 m.

Împrejmuirile trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Li – Locuințe individuale cu regim de înălțime D+P+M

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea locuire și amenajări necesare bunei funcționări a acesteia.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

3.

Art. 2. Utilizări premise

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Za - Zona studiată din care:	6200,00mp	100,00%	6200,00 mp	100,00%
Zah - zona aferentă locuințelor unifamiliale	0,00 mp	0,00%	1078,00 mp	17,38%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	0,00 mp	0,00%	1742,00 mp	28,12%
Zav - zone verzi amenajate	1937,00mp	100,00%	3380,00 mp	54,50%

- Construcții cu funcțiune de locuire;
- Spații verzi amenajate, plantații de protecție
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale: **LOCUINTE INDIVIDUALE**

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Spații industriale (producție și depozitare);
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, unități de cult,

Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

Art. 6. Interdicții definitive - nu este cazul.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulele de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

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

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Se va distanța de minim:

- aliniament parcele = min. 5,00 m față de limitele posterioare ale terenului
min. 0,60 m față de limitele laterale pe zona cu pergola
min. 3,00 m față de limitele laterale pe zona cu pergola
- retrageri obligatorii = se va reglementa prin PUZ
min. 5,00 m față de limitele posterioare ale terenului
min. 0,60 m față de limitele laterale pe zona cu pergola

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

- aliniament parcele = min. 5,00 m fata de limitele posterioare ale terenului
min. 0,60 m fata de limitele laterale pe zona cu pergola
min. 3,00 m fata de limitele laterale pe zona cu pergola
- retrageri obligatorii = se va reglementa prin PUZ
min. 5,00 m fata de limitele posterioare ale terenului
min. 0,60 m fata de limitele laterale pe zona cu pergola

Art. 10 Amplasarea in interiorul parcelei si retrageri propuse

Clădirile se vor amplasa pe parcela în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejmuiri ;
- circulații carosabile si pietonale;
- parcaje.

Amplasarea clădirilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena si însorire cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Accesul se va realiza din drumurile de acces. Amenajările si modernizarea infrastructurii drumului de acces pentru circulația autospecialelor de mare tonaj va fi asigurata de către beneficiar - investitor.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie păstrate libere în permanenta.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesita la rețelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica.

- Alimentarea cu apa

Este obligatorie asigurarea unei surse de apa prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apa a localității.

- Canalizarea apelor uzate si evacuare apei pluviale:

- ape uzate - Este obligatorie rezolvarea evacuării apelor uzate prin racordarea la rețeaua de canalizare a localității.

- ape pluviale - apele pluviale potențial impurificate de pe platformele betonate propuse vor fi colectate prin intermediul rigolelor in decantor dupa trecerea in prealabil printr-un decantor separator de produse petroliere.

- Alimentarea cu energie electrica

Toate lucrările se vor realiza de catre SC E-on Moldova Distributie SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

- Alimentare cu gaze

Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza subteran

Firidele de bransare vor fi amplasate în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor si împrejmuirilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului.

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

Art. 14 Parcelarea

Terenul studiat in documentație are o suprafata totala de 6200 mp.

Art. 15 Inaltimea construcțiilor

Regimul maxim de inaltime este D+P+M

- la coamă (înălțimea cea mai mare) fata de cota CTS : +9,00 m
- la streășină (înălțimea cea mai mica): fata de cota CTS : +7,00m

Art. 16 Aspectul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. În funcție de profil și tehnologia specifică din fiecare unitate se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. PROPUS =17,38% / P.O.T. MAXIM=40%

C.U.T. PROPUS =0,30 / C.U.T. MAXIM=0,50

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 18 Parcaje

Se vor amenaja spații de parcare pentru parcul auto propriu, autoturisme locatari clienți pe proprietate pentru spațiile comerciale.

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului

Art. 19 Împrejmuiri

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz ca se optează pentru realizarea unei împrejmuiri parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 2.2 m și minim 1.8 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stânjeni reciproc. Pot fi dublate de plantații. Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la executarea împrejmuirilor.

3.6. Reguli cu privire la protecția mediului

Art. 21 Protecția calității factorilor de mediu

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

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le deposedesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumită dimensiune).

Art. 22 Gestionarea deșeurilor

Deseurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierului aferentă localității de către regia de salubritate.

ÎNTOCMIT:

Arh.Latis Eusebiu

**PROIECTANT GENERAL:
S.C. AVENSIS COMPANY SRL**