



**PROIECTARE, EXECUȚIE ȘI
CONSULTANȚĂ INGINEREASCĂ**



Tel/Fax: +40-0367-804472
Mob: +40-0751-233766
E-mail: office@prosanit.ro
www.prosanit.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

**INVESTITII IN CREAREA SI DEZVOLTATREA DE ACTIVITATI
NEAGRICOLE "DIVERSIFICAREA ACTIVITATII I.I. NAGY ALPAR IN
COMUNA BODOC, JUD. COVASNA"
- CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI CAMIOANE-**

BENEFICIAR: I.I. NAGY ALPAR

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA LUCRĂRII: INVESTITII IN CREAREA SI DEZVOLTATREA DE ACTIVITATI NEAGRICOLE "DIVERSIFICAREA ACTIVITATII I.I. NAGY ALPAR IN COMUNA BODOC, JUD. COVASNA" - **CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI CAMIOANE**

LOCALITATEA: COMUNA BODOC, JUD. COVASNA

BENEFICIAR: I.I. NAGY ALPAR

PROIECT NR.: 4.022016

PROIECTANT GENERAL: SC PRO SANIT SRL

FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.

DATA: 2016

LISTA DE SEMNATURI:

SEF. PROIECT:

ing. BARTOS MIHALY

PROIECTANTI:

arh. RITI EMIL OLIVER

sing. BARTOS JANOS

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

1.3.SURSE DOCUMENTARE

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.CIRCULAȚIA

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ-SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.7.PROBLEME DE MEDIU

2.8.OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2.PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

VOLUMUL II - REGLEMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZITII GENERALE :

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- 2.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI
- 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- 4. PERMISIUNI
- 5. RESTRICTII

B. PIESE DESENATE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA	A-01
ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - DISFUNCTIONALITATI	A-02
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARI	A-03
- CAI DE COMUNICATIE	
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	A-04
REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARE	AC-E-01

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII : Investiții în crearea și dezvoltarea de activități neagricole "Diversificarea activității I.I. Nagy Alpar în comuna Bodoc, jud. Covasna"- **Construire spalatorie auto si camioane.**
- BENEFICIAR : I.I. Nagy Alpar
- PROIECTANT GENERAL : S.C. PRO SANIT SRL, str. Oltului nr. 67, bl7, sc D, ap.2., Sfântu Gheorghe, jud. Covasna.Tel.:0367 804472
- DATA ELABORĂRII: 2016
- NR. PROIECT : 4.022016
- COLECTIV DE ELABORARE :
 - SEF PROIECT : ing. Bartos Mihály
 - PROIECTANT DE SPECIALITATE : sing.Bartos Janos
 - arh. Riti Emil Oliver

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația în faza de PUZ: " Investiții în crearea și dezvoltarea de activități neagricole "Diversificarea activității I.I. Nagy Alpar în comuna Bodoc, jud. Covasna"- **Construire spalatorie auto si camioane** " a fost întocmită la comanda beneficiarului I.I. Nagy Alpar. Elaborarea documentației privind obținerea aprobării documentației PUZ este întocmit în conformitate cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000. Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice în sistem de coordonare STEREO 70. Beneficiarul solicită prin prezenta documentație, realizarea unei zone cu funcțiuni comerciale și de servicii private pentru public care va cuprinde funcțiuni de:

- prestări servicii (spalatorie auto și camioane)
- cai de circulație și manevra interioare
- parcare auto și camioane

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare și execuție a construcțiilor cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea PUZ este ridicarea topografică avizată de OCPI CV
- Planul Urbanistic General al comunei Bodoc, sat Bodoc, jud. Covasna.

- Legea 50/91 pentru autorizarea lucrarilor de constructii
- Date culese pe teren.
- Date privind rețelele tehnico-edilitare de la deținătorii și administratorii acestora.
- Studiul geotehnic.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este în intravilanul satului Bodoc, suprafață de 3275.93 mp, și este delimitată zona astfel:

- la nord - terenuri proprietate private
- la vest - terenuri proprietate private
- la sud - terenuri proprietate private
- la est - terenuri proprietate private

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Judetul Covasna, comuna Bodoc, localitatea Bodoc, deținut de Nagy Alpar și se află în intravilanul localității Bodoc, identificat prin CF. Nr.24434, Nr. top.24434. Amplasamentul examinat se situează la o distanță de aproximativ 12 km de orașul Sf. Gheorghe.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Nu există în zona riscuri majore, parcelele fiind amplasate pe un platou relativ plan, denivelările fiind nesemnificative.

Dată fiind amplasarea geografică a comunei într-un perimetru în care parametrii seismici sunt:

- intensitatea seismică în grade MSK :VII
- accelerația terenului 0,20g
- perioada de colt $T_c = 0.7s$

Toate construcțiile se vor construi pe bază de proiecte întocmite de specialiști atestați verificate conform legislației în vigoare.

Clima este temperat continentală, cu veri călduroase și ierni geroase. Temperatura medie anuală este de cca 7° (în ianuarie temperatura medie cca -10° , în iulie temperatura medie cca $15-18^{\circ}$). Vântul Nemira bate dinspre Carpații Orientali cu viteză de cca 3-6 m/s, tot timpul anului, aducând mase de aer rece, în timpul iernii viscolind zăpada și provocând înzăpeziri. Precipitațiile medii anuale sunt de cca 0,56 m.

2.4.CIRCULAȚIA

Circulația principală în zona se desfășoară pe drumul comunal, ramificat din DN12.

În prezent amplasamentul studiat nu are drumuri interioare amenajate. Accesul la amplasamentul studiat se face prin terenul aflat în proprietatea privată a lui Nagy Mihaly la care accesul se face din drumul comunal. Terenul aflat în proprietatea privată a lui Nagy Mihaly are o platformă asfaltată în stare bună prin care se face legătura cu amplasamentul studiat.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

- PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ:

La momentul începerii proiectului terenul studiat este arabil, destinația părții de intravilan conform PUG și RLU aferent aprobat prin HCL nr.4/2000, prelungit cu HCL nr.70/2012 fiind de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (activități sociale, comerciale și de servicii private pentru public), UTR 1.

- ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT:

În zona imediat apropiată terenului studiat există construcții cu caracter industrial sau de depozitare, având regimul de înălțime P.

- ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI:

În stadiul actual nu există zone de spațiu verde amenajat.

- EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE:

Nu este cazul

- BILANT TERITORIAL- SITUAȚIA EXISTENTĂ

-Suprafața teren: St= 3275.93 mp

- Suprafața construită:

1.Construcții existente: Garaj

-Sc= 287 mp

TOTAL Sc = 287 mp

- Procentul de ocupare a terenului POT propus = 8.76 %

- Coeficientul de utilizare a terenului CUT propus = 0.08

- PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație

- amplasamentul studiat nu are drumuri interioare amenajate, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea circulației corespunzătoare;

b) funcționale

- absența în zona studiată a utilităților de canalizare a apelor menajere și pluviale, alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică;

2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ-SITUAȚIA EXISTENTĂ

ALIMENTAREA CU APĂ

Localitatea Bodoc are sistem centralizat de alimentare cu apa la care se va realiza racordul terenului propus.

CANALIZAREA

Localitatea Bodoc are sistem de canalizare menajera la care se va realiza racordul terenului propus.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În apropierea terenului studiat exista post de transformare si linie aeriana.

TELECOMUNICAȚIILE

Exista linie telefonica în localitate.

ALIMENTARE CU GAZ NATURAL

Nu exista retea de alimentare cu gaze în zona.

2.7.PROBLEME DE MEDIU

- RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT:

Nu exista poluare a aerului în zona- se încadrează în limitele legii.

Sursa de apa si canalizarea este protejata conform prevederilor legale.

Sol- nu exista pericol de alunecare a terenului si prabusire a solului.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE:

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ:

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE:

Nu e cazul

2.8.OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul urbanistic zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate în studiu în vederea deschiderii zonei pentru construcții noi de servicii si comerț.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice. Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției industriale, de servicii și funcțiuni complementare adaptată la cerințele P.U.G.- lui și la specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate funcțiunilor complementare;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios;

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Amplourea mica si implicatiile pe care le poate avea din punct de vedere urbanistic ale prezentului P.U.Z. nu presupune studii speciale de fundamentare nici anterioare, nici concomitente cu P.U.Z.

Ramane doar in sarcina elaboratorului de proiect sa tina seama de reglementarile pe care ni le impune Planul Urbanistic General al comunei Bodoc.

3.2.PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform PUG si RLU aferent aprobat sunt interzise constructiile care prin functionalitatea lor genereaza trafic auto intens.

Drumul principal din care se face accesul la amplasament nu este o artera intens circulata, dar pentru fluidizarea traficului se propune amenajarea drumuri si platforme carosabile interioare, parcare auto si camioane. Drumurile și platformele proiectate în incintă servesc la circulația, staționarea respectiv pentru desfășurarea fluxului tehnologic din incintă funcție de solicitările beneficiarului.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu exista elemente de sit care sa afecteze negativ constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la amplasamentul studiat se face prin terenul aflat in proprietatea privata a lui Nagy Mihaly la care accesul se face prin drumul principal al localitatii. Terenul aflat in proprietatea privata a lui Nagy Mihaly are o platforma asfaltata in stare buna prin care se face legatura cu amplasamentul studiat. La platforma asfaltata existenta se prevad marcaje rutiera pentru fluidizarea circulatiei.

În incintă se propune amenajarea unor platforme pentru parcare auto so camioane, destinate viitorilor clienți și angajați.

Structura rutieră a accesului și a platformelor interioare este alcătuită dintr-o îmbrăcăminte din beton de ciment așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Drumurile și platformele proiectate în incintă servesc la circulația, staționarea respectiv pentru desfășurarea fluxului tehnologic din incintă funcție de solicitările beneficiarului. Din punct de

vedere al elementelor geometrice în plan și spațiu drumurile de acces, parcajele, platforma s-a proiectat astfel încât apele pluviale să nu stagneze pe carosabil.

Drumurile vor fi proiectate conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin Ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998.

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe ansamblu se remarcă o zonă funcțională : spalatorie auto și camioane

Se va propune realizarea unor construcții pentru servicii de spălătorie auto și camioane;

Se va propune amenajarea drumuri de incintă, zone de manevră pentru autovehicule și parcaje;

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- traseul utilităților din zonă
- situația juridică a terenului;
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

BILANȚ TERITORIAL- SITUAȚIA PROIECTATA

- Suprafața teren: $St = 3275.93$ mp

- Suprafața construită:

- | | |
|--|--------------------|
| 1.Cladirea nou proiectata: Spalatorie auto si camioane | - $Sc = 185.73$ mp |
| 2.Drum propus: | - $Sd = 719.92$ |
| 3.Constructe existenta: Garaj | - $Sc = 287$ mp |

TOTAL $Sc = 1192.65$ mp

- Procentul de ocupare a terenului POT propus = 36.13 %

- Coeficientul de utilizare a terenului CUT propus = 0,36

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă a clădirii se va realiza de la rețeaua de apă potabilă stradală, printr-un bransament din teava de polietilenă de înaltă densitate PEID Dn 63 mm.

Rețeaua de apă executată din polietilenă de înaltă densitate, se va poza direct în pământ, sub limita de îngheț, adâncimea minimă de îngheț, la -1.10 m, conform STAS 6054-77, pe pat de nisip de 15 cm.

Contorizarea consumului de apă se va face în caminul de apometru prin intermediul unui contor de apă agreeat de regie de apă locală, amplasat în incinta proprietății.

Îmbinarea tevelor de PEID cu fittinguri, armături și alte elemente ale instalației, se va realiza prin înșurubare folosind piese de îmbinare cu etanșare prin compresie.

CANALIZAREA MENAJERA

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt racordate la canalizarea exterioara . Diametrul conductei de colectare a apelor menajere si pluviale este de Dn 110 mm. Diametrul conductei cu care se racordeaza la canalul menajer stradal este Dn 250 mm. Conductele de canalizare exterioare se vor executa din teava PVC – KG, montate in pamant la adancimea de 1,10 m, adancime masurata de la generatoarea superioara a conductei. Pe traseul canalizarii exterioare se vor executa camine de vizitare la fiecare schimbare de directie si ramificatie. Conductele vor fi montate pe un strat de nisip de 10cm.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua locală de alimentare cu energie electrică, prin intermediul unui branșament.

CANALIZAREA PLUVIALA

Apele meteorice sunt absorbite de terenuri agricole,iar excendetul va fi colectat de santurile de garda ale drumurilor si se vor scruga gravitational spre punctele de minim ale terenului.

INCALZIRE

Incalzirea cladirii se va realiza din centrala proprie, cu funcționare pe combustibil lemnos.

TELECOMUNICATII

Telecomunicatiile vor fi rezolvate prin racordare la reateaua existenta a localitatii.

ALIMENTARE CU GAZ NATURAL

Nu este cazul.

GOSPODARIREA COMUNALA

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeu.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Zonele verzi vor fi astfel amplasate, încât să creeze zone demarcate, în funcție de funcțiunile propuse.

Respectarea Regulamentului Local de Urbanism și a prevederilor prezentului P.U.Z. vor conduce în mod sigur la reducerea la maxim a factorilor cu impact negativ asupra mediului.

În acest sens se impun următoarele măsuri de intervenție urbanistică:

- colectarea și evacuarea conform legii a apelor uzate;
- depozitare selectivă și evacuarea deșeurilor menajere;
- depozitarea controlată și evacuarea resturilor de construcții;
- plantări de zone verzi conform prevederilor P.U.Z.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul se află în proprietate privată a persoanei fizice, în întregime.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate a terenului - în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarilor.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției. Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Beneficiul acestui proiect este că crea noi locuri de muncă, va contribui cu impozite și taxe la bugetul local.

Funcționarea propusă (spalatorie) nu prezintă factori de nocivitate față de mediul înconjurător.

Emiterea autorizației de construire se va realiza în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizării organismelor interesate, conform solicitărilor din Certificatul de urbanism.

Intocmit:
Arh. Riti Emil Oliver

VOLUMUL II

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. Dispozitii generale :

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :

R.L.U. este o documentatie de urbanism avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intrega zona studiata.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea spalatorie in zona studiata – intravilan Comuna Bodoc.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiei si echiparea edilitară pentru terenul situat în intravilanul Comunei Bodoc pe care este propusa amplasarea obiectivului proiectat in zona PUZ.

1.2. Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Planul Urbanistic General al comunei Bodoc nr.13/1999, faza PUG, aprobata prin hotararea Consiliului Local al comunei Bodoc nr.4/2000, prelungit cu Hotararea nr.70/2012.
- Reglementarile cuprinse in PUZ pentru zona studiata.
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;

1.3 Domeniul de aplicare

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul Comunei Bodoc, terenuri proprietate publica a municipiului (cai de circulatie drumuri si trotuare, spatii publice verzi) si terenuri proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice.

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

2.1. Reguli de baza cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul)
- constructiile supratereane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor si la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.

- suprafețele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apă. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafața mai mare decât 100 mp., pentru a permite absorbția lentă a apelor meteorice în sol.

Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

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

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor existente potrivit reglementărilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

În proiectarea, executia și exploatarea construcțiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Hotărârii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calității în construcții, toate normele tehnice și normativele în vigoare privind calitatea construcțiilor, se vor respecta în proiectare, execuție și exploatare reglementările în vigoare cu privire la paza și protecția față de incendii, la asigurarea căilor de evacuare ale clădirilor, accesul nestingherit al utilităților de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

Amplasamentele construcțiilor vor respecta prevederile din planșa nr. A-03 – Reglementări urbanistice – zonificare.

Se vor respecta retragerile față de limita amplasamentului, față de reperele materializate în planșa de reglementări urbanistice – zonificare, limita perimetrului edificabil cu restricțiile deconstruire.

Construcțiile se vor realiza numai în perimetrele edificabile marcate pe planșa A – 03 –

Reglementări urbanistice – zonificare, putând lua loc oriunde în cadrul acestui perimetru. Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile minime față de vecinătăți, intimitate și toate celelalte prevederi legale de amplasare.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu. 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.

Accese obligatorii:

- acces auto al utilitatilor, salvarilor, pompierilor
- acces autovehiculelor in incinta
- acces pietonal in incinta.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de alimentare cu apa si canalizare menajera centralizata publica.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate supratetran. Bransamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi :

Se recomanda ca pe supratetee neocupate de cladire sau rezervate altor functiuni sa se asigure spatii plantate, spatii verzi tip gazon pe cca. 20% din suprafata dintre aliniament si cladire.

Imprejurirea incintei se va putea realiza astfel :

- se pot realiza garduri traditionale de tip piatra cu lemn sau cu metal, nu mai inalte de 1,90 m.

Spre loturi invecinate se pot realiza garduri din metal sau lemn pe parapet de zidarie, piatra sau beton, nu mai inalte de 1,90 m. La limita amplasamentului se vor planta arbusti cu vegetatie deasa cu rol de protectie impotriva curentilor de aer, a vantului dominant si cu rol de fixare a solului.

3. Zonificarea functionala :

Ținând cont de forma, mărimea și funcțiunea zonei studiate aceasta va avea o singură unitate teritorială de referință –UTR1.

Principalele criterii de împărțire în unități teritoriale de referință sunt următoarele:

- funcțiunea predominată a zonei;
- omogenitatea zonei;
- limite fizice existente în teren (ștrazi, limite de proprietate).

4. Permisuni :

Se pot autoriza construcții de dotări comerciale și prestări de servicii, cu un regim de înălțime P+1+mansarda și cu regim de aliniere impus de maxim 7m.

Accesul la amplasamentul studiat se face prin terenul aflat în proprietatea privată a lui Nagy Mihaly la care accesul se face prin drumul principal al localității. Terenul aflat în proprietatea privată a lui Nagy Mihaly are o platformă asfaltată în stare bună prin care se face legătura cu amplasamentul studiat.

5. Restructii :

Se interzice realizarea altor constructii in afara celor propuse prin aceasta documentatie.

Nu se vor autoriza alte functiuni, decat pe baza altor planuri urbanistice, avizate si aprobate conform legislatiei urbanistice in vigore.

Intocmit:

Arh. Riti Emil Oliver