



MEMORIU GENERAL
PLAN URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- Denumirea lucrarii.
"P.U.Z. CONSTRUIRE ANSAMBLU DE VACANTA – 2 BUNGALOWURI"
- Amplasament:
EXTRAVILAN, T.16, P. 389, N.C. 21103, COMUNA PARSCOV, JUDETUL BUZAU
- Beneficiar:
MICU VASILE VALENTIN, MICU ALEXANDRU CORINA STEFANIA
- Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:
S.C. MEGAPLAN S.R.L. prin specialist atestat R.U.R.,
Master Urbanist Vasile Milea, simboluri D3, DZ0, E.
- Data elaborarii:
08 2024





1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.

Solicitari ale temei program.

La solicitarea beneficiarului se dorește construirea unui ansamblu de vacanță format din 2 bungalowuri pentru închiriere temporară către potențiali turiști.

Conform P.U.G. Comuna Parscov, terenul este situat în extravilanul satului Robești, Comuna Parscov, T.16, P.389.

Pentru construirea obiectivului este necesară introducerea în intravilan a terenului și reglementări urbanistice pentru adecvarea funcțiunii propuse la situația existentă în zona studiată.

Zona de intravilan este situată la sud de terenul beneficiarului iar în zona sunt utilități la care obiectivul va fi racordat.

Conform extrasului de carte funciară categoria de folosință a terenului este de teren arabil în suprafață de 2400mp.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

Pentru zona studiată nu sunt prevăzute obiective turistice, alimentație publică, beneficiarul identificând potențialul peisajelor rurale din proximitatea amplasamentului, considerând oportună această investiție pentru a promova produsele tradiționale locale și turismul în Comuna Parscov.

1.3. SURSE DOCUMENTARE.

- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ GM 010-2000;
- Legea 50/1991, - privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Ridicare topografică pentru faza P.U.Z.
- Studiul geotehnic aferent investiției propuse.
- Planul Urbanistic General al Com. Parscov;
- H.G. 525/1996 – pentru aprobarea regulamentului de urbanism;
- O.G. 43/1997 - privind regimul drumurilor;
- Ord. 1296/2017 al Ministerului Transportului privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ord. 119/2014 al Ministerului Sănătății privind norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.





2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI.

Specificul zonelor rurale izolate, monofuncționale destinate doar locuirii, accentuează nevoia mixității acestora prin inserția unor funcțiuni complementare și necesare promovării turistice atât a produselor tradiționale locale cât și a peisajelor rurale.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

La nord: Teren extravilan persoane fizice sau juridice.

La sud : Drum de exploatare.

La est : Drum de exploatare, Dragulin Gheorghe Maria.

La vest : N.C.20344.

Terenul ce a generat PUZ are următoarele vecinătăți:

La nord: Drum de exploatare.

La sud : Drum de exploatare.

La est : Drum de exploatare, Dragulin Gheorghe Maria.

La vest : Drum de exploatare.

Distanța dintre perimetrul terenului beneficiarului și cea mai apropiată fatadă a unui spațiu locuit este de minim 128.00 conform planului de încadrare în zona.

Funcțiunea propusă are impact nesemnificativ asupra sănătății populației și mediului, fiind compatibilă cu vecinătățile în care predomină peisajele rurale.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Concluziile sunt concludente conform Studiului Geotehnic aferent obiectivului propus :

- Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, construcția se încadrează în clasa IV de importanță, iar conform H.G. 766/1997 se încadrează în categoria clădirilor de importanță redusă – D.
- Seismic amplasamentul se află, conform stas SR11100/1993, în zona de grad VIII pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 de ani și conform Normativului P100/2013, în zona valorilor coeficienților sunt $A.g. = 0.40g$ și $T.c.=1.6$ sec.
- Conform Normativului 074/2014, aceste pământuri în care se vor funda construcțiile, datorită caracteristicilor lor, corespund condițiilor – terenuri bune pentru fundare- și după punctajul acumulat, lucrarea poate fi încadrată în – categoria geotehnică de grad 1 – cu risc geotehnic redus.





- Adancimea maxima de inghet in zona amplasamentului in special si in cadrul arealului Bisoca in general, este de 0.90-1.00m, ce rezulta din lucrari de specialitate(conf.STAS 6054/77).
- Inundatii – risc inexistent
- Alunecari de teren – aria studiata se incadreaza in zone cu potential de producere a alunecarilor de teren primare avand un risc inexistent, reactivare – risc inexistent scazut-ridicat(Legea 575/2001), iar la data efectuarii investigatiilor geotehnice s-a constatat ca terenul cercetat este stabil, nu prezinta la suprafata niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active.
- Nivelul freatic nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6.00m.

2.4. CIRCULATIA.

Accesul principal pe teren se realizeaza din drumul de exploatare existent in zona.

In zona studiata nu se regasesc disfunctionalitati in fluenta circulatiei, nu sunt incomodari intre tipurile de circulatii si alte functiuni ale zonei, nu sunt necesitati de modernizare a traseelor existente sau de realizare a unor artere noi, intrucat se doreste pastrarea si valorificarea caracterului rural al zonei studiate.

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

In vecinatatea terenului la o distanta considerabila, sunt construite locuinte. Se doreste construirea unui ansamblu de vacanta- 2 bungalowuri pe terenul proprietate privata.

Nu exista disfunctionalitati in zona studiata, doar oportunitati de dezvoltare si valorificare a contextului existent, iar pe terenul ce face obiectul documentatiei de urbanism nu sunt constructii.

Aspecte calitative ale zonei tin de prezenta peisajului rural deluros raportat la obiectul investitiei propuse.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA – situatia existenta

Terenul este racordat la reseaua de apa a Comunei Parscov.

In zona exista retea electrica, iar racordul la aceasta se va realiza dupa obtinerea tuturor avizelor si autorizatiilor necesare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Din analiza factorilor de mediu existenti si a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata, terenurile sunt construibile conform concluziilor din studiul geotehnic, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea functiunii propuse.





Relatia cadru natural – cadru construit este compatibila, fara poluanti.

In zona nu sunt situri arheologice care sa necesite protectie, nu sunt monumente istorice sau naturale, nu sunt identificate zone de risc.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI.

In zona studiata nu sunt prevazute programe de dezvoltare rurala sau turistica prin Planul Urbanistic General al Comunei Parscov.

Prin investitii private se doreste dezvoltarea turistica a zonelor din proximitatea intravilanul satelor existente, prin functiuni si servicii turistice, datorita terenurilor ce au suprafete generoase ce pot asigura linistea si intimitatea turistilor precum si promovarea turistica a Comunei Parscov.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

Din punct de vedere geotehnic, pe amplasamentul studiat si in jurul acestuia, nu au fost identificate fenomene de instabilitate locala a terenului, denivelari, fenomene de tasare, de alunecare sau alte fenomene care sa puna in pericol stabilitatea terenului, terenul prezentand stabilitate generala buna pe toate directiile.

In urma analizei existente nu rezulta constrangeri ce ar putea afecta implementarea proiectului propus.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In zona studiata nu sunt prevazute programe de dezvoltare rurala sau turistica prin Planul Urbanistic General al Comunei Parscov.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.

In faza de elaborare a documentatiei de urbanism P.U.Z. s-a avut in vedere valorificarea cadrului natural existent, atat prin amenajarea spatiilor verzi in incinta si asigurand retrageri fata de limitele proprietatii.





3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Accesul in zona studiata si pe terenul beneficiarului se realizeaza din drumul de exploatare.

Se va amenaja acces auto si pietonal catre obiectivul propus, racordat la drumul de exploatare.

Circulatiile existente sunt intr-o stare buna si nu implica modernizare intrucat se doreste pastrarea caracterului rural al zonei.

Costurile aferente amenajarii accesului pe parcela beneficiarului vor fi suportate in integralitate de catre acesta si va obtine toate avizele necesare de la autoritatile locale cu privire la obiectivul propus.

Mijloacele de semnalizare rutiera se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice in vigoare – SR 1848 – 1,2,3,7.

Parcarea autoturismelor se va realiza numai in incinta proprietate privata a beneficiarului.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Pe terenul studiat pot fi construite urmatoarele:

- Vile, Cabane, Pensiuni, agropensiuni, locuinte de serviciu, adiacent functiunii principale.
- Bungalouri, campinguri, sate/case de vacanta, anexe pentru functiunile principale.
- Cladiri administrative sau birouri in completarea functiunii principale.
- Spatii pentru alimentatie publica(restaurant), spatiu pentru evenimente tip hambar, cort, cu dotarile necesare.
- Spatii comerciale pentru promovarea specialitatilor si mestesugurilor locale.
- Locuri de joaca pentru copii, zone amenajate pentru agrement, mobilier decorativ, elemente decorative monumentale/sculpturale precum statui din piatra, trunchiuri de copaci.
- Imprejmuiri, cai de acces pietonale si auto, parcaje, spatii plantate.





BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:

Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
	Supraf. mp	Procent %	Supraf. mp	Procent %
IS - Instituti si servicii turistice	0	0	2400	44.86
C - Cai de comunicatie rutiera	1730	32.34	1730	32.34
TE -Teren extravilan	3620	67.66	1220	22.80
TOTAL Suprafata studiata	5350	100	5350	100

BILANT TERITORIAL INCINTA pentru propunere mobilare urbanistica:

Suprafata teren : 2400 mp

Suprafata construita existenta : 0 mp

Suprafata construita bungalowuri : 100mp

Suprafata construita desfasurata : 100mp

Suprafata alei auto, pietonale si parcare : 400 mp

Spatii verzi amenajate : 1900mp reprezentand 79.16 % din terenul proprietate privata.

P.O.T.: 4.17%

C.U.T.: 0.05





INDICI URBANISTICI :

IS – INSTITUTII SI SERVICII TURISTICE

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaje

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1.2

Retrageri obligatorii fata de aliniament : minim 3.00m conform edificabilului din plansa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limitele laterale : minim 3.00m, conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limita posterioara a terenului : minim 3.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Spatii verzi obligatorii in incinta : 25% raportat la suprafata terenului.

Amenajare minim 3 locuri de parcare in incinta proprietate privata pentru mobilarea propusa in prezentul proiect.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentare cu apa.

Terenul este racordat la reseaua de apa a Comunei Parscov.

Canalizare.

Canalizarea va fi realizata in sistem individual in incinta proprietate privata cu bazin vidanjabil etans. Vidanjarea si evacuarea apelor uzate din bazinul de colectare se realizeaza de catre operatori privati in baza contractelor de servicii ce prevad preluarea apelor uzate.

Alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la reseaua existenta.

Telecomunicatii.

Comunicatiile se vor realiza prin retele mobile de telefonie.

Alimentare cu caldura.

Incalzirea va fi realizata prin intermediul aparatelor de tip aer conditionat incalzit sau racit.

Alimentare cu gaze naturale.

Obiectivul nu poate fi racordat la retele de gaz.





Gospodarie comunală.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele pentru a putea fi colectate de către operatorii autotirajului local sau entități private specializate cu care beneficiarul va avea contract.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI.

Implementarea investiției nu presupune activități cu impact semnificativ asupra mediului și nu prezintă risc pentru sănătatea populației din vecinătatea amplasamentului.

Adâncimea de fundare de 0.90 - 1.00m nu afectează stratul freatic, apele menajere vor fi canalizate în sistemul individual prevăzut cu bazin vidanjabil etans.

Toate deșeurile rezultate din exploatare vor fi colectate selectiv și preluate de operatori autorizați.

În perioada de construcție și funcționare, impactul proiectului asupra factorului de mediu aer constă în generarea de emisii de către utilajele utilizate. Ca urmare, vor fi luate toate măsurile în vederea limitării generării de praf, iar utilajele folosite să fie corespunzătoare din punct de vedere tehnic, să nu aibă scurgeri de ulei și să nu genereze noxe peste limitele admise.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

În zona nu există obiective de utilitate publică.

Funcțiunea propusă are în vedere includerea în circuitul turistic a bungalowuri pentru cazare temporară a turiștilor și moduri specifice de petrecere a timpului liber în natură având în centrul experienței trasee și peisaje cu caracter rural.

În afara funcțiunii terenului propus spre construire, toate celelalte funcțiuni din zona studiată rămân neschimbate.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

Se propune introducerea în intravilan a terenului situat în extravilanul Comunei Parscov cu funcțiunea pentru instituii și servicii turistice cu scopul de a construi ansamblu de vacanță 2 bungalowuri.





Prin Documentatia de Urbanism P.U.Z. se reglementeaza:

- accesul auto si pietonal pe parcela proprietate privata,
- retragerile fata de limitele de proprietate,
- procentul de ocupare asupra terenului,
- coeficientul de utilizare a terenului,
- se propun masuri pentru protectia mediului cu privire asigurarea utilitatilor in regim propriu si racordul la retelele existente in zona.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati, intrucat sunt propuse functiuni ce asigura dezvoltarea turistica, economica si sociala a zonei prin promovarea la nivel national a traditiilor si obiceiurilor locale.

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- Denumirea lucrării.
"P.U.Z. CONSTRUIRE ANSAMBLU DE VACANTA – 2 BUNGALOWURI"
- Amplasament:
EXTRAVILAN, T.16, P. 389, N.C. 21103, COMUNA PARSCOV, JUDETUL BUZAU
- Beneficiar:
MICU VASILE VALENTIN, MICU ALEXANDRU CORINA STEFANIA
- Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:
S.C. MEGAPLAN S.R.L. prin specialist atestat R.U.R.,
Master Urbanist Vasile Milea, simboluri D3, DZ0, E.
- Data elaborării:
08 2024





I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea reglementarilor prevazute in prezentul Plan Urbanistic Zonal, acesta detaliind reglementarile propuse pentru zona studiata.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII.

Acest regulament a fost elaborat cu respectarea Legii 350/2001 a urbanismului si amenajarii teritoriului, a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal avand indicativ GM-010-2000, continutul cadru al Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ G.M. -007-2000 si a Legii 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3. DOMENIU DE APLICARE.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se refera exclusiv la terenul in suprafata de 2400mp, N.C. 23103, ce se constituie ca "Plan Urbanistic Zonal Construire ansamblu de vacanta – 2 bungalowuri", avand ca beneficiar pe Micu Vasile Valentin si Micu Alexandru Corina Stefania si se aplica subzonei functionale reglementate si delimitate in plansa de reglementari urbanistice si care are limitele si vecinii definiti conform plansei de reglementari urbanistice.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Toate constructiile se vor proiecta respectand normative, legi si ordine care sa permita pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.





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

Constructiile se vor realiza numai dupa obtinerea autorizatiei de construire, cu propunere de racordare la utilitatile existente si asigurand echiparea edilitara in sistem individual si respectand Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z si Legea 50/1996 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Cladirile de turism vor avea asigurat accesul autospecialelor pentru interventie in caz de incendiu, la cel putin doua fatade.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

IS – INSTITUTII SI SERVICII TURISTICE

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaje

P.O.T. : 60%

C.U.T.: 1.2

7. REGULI CU PRIVILE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 4.0m.

8. REGULI CU PRIVILE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Rețelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Comunei Parscov. Constructiile propuse se vor racorda la rețelele utilitare existente.

In cazul in care nu exista utilitati publice se vor asigura in sistem individual in functie de nevoile investitorilor privati.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Se va mentine parcelarul existent cu suprafete de minim 1000mp.





Suprafata acestora poate varia in functie de obiectivele propuse.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici prevazuti in prezentul regulament local de urbanism.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii va dispune obligativitatea mentinerii sau amenajarii unor spatii verzi si plantate insumand o suprafata de minim 25% din suprafata terenului.

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.

IS – institutii si servicii turistice– reglementat prin P.U.Z.

C – cai de comunicatie rutiera – raman neschimbate.

Teren in extravilanul localitatii– raman neschimbate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

IS – INSTITUTII SI SERVICII TURISTICE reglementari conform P.U.Z. :

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- Vile, Cabane, Pensiuni, agropensiuni, locuinte de serviciu, adiacent functiunii principale.
- Bungalouri, campinguri, sate/case de vacanta, anexe pentru functiunile principale.
- Cladiri administrative sau birouri in completarea functiunii principale.
- Spatii pentru alimentatie publica(restaurant), spatiu pentru evenimente tip hambar, cort, cu dotarile necesare.
- Spatii comerciale pentru promovarea specialitatilor si mestesugurilor locale.





- Locuri de joaca pentru copii, zone amenajate pentru agrement, mobilier decorativ, elemente decorative monumentale/sculpturale precum statui din piatra, trunchiuri de copaci.
- Imprejmuiri, cai de acces pietonale si auto, parcaje, spatii plantate.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Pentru toate categoriile de constructii pentru turism se recomanda orientarea spre nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive poluante.
- Depozitari materiale re folosibile.
- Platforme pre colectare a deseurilor de orice natura.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafata minima a parcelelor minim 1000mp.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate la minim 3.00m retragere fata de aliniament conform edificabilului maxim admis din planşa de reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retrageri minime fata de limitele laterale ale proprietatii: minim - 3.00m conform edificabilului maxim admis din planşa de reglementari urbanistice.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 3.00m, conform edificabilului din planşa de reglementari urbanistice aferenta prezentului P.U.Z.





ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Acces auto din drumul public minim 4.0m.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incinta proprietate privata.

Amenajarea a minim 3 locuri de parcare pentru mobilarea propusa.

Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1 loc de parcare la 100mp desfasurati.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaje

Maxim 7.00m la cornisa de la cota ± 0.00 a cladirii.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele. Se va realiza un caracter unitar in ceea ce priveste volumetria, materialele si paleta de culori folosita. Se vor evita culorile stridente.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre invetitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestor retele publice se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

In cazul in care in zona propusa spre dezvoltare nu exista utilitati se vor realiza sisteme individuale respectand legile aplicabile in vigoare.





ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate sau plantate cu arbusti in suprafata minima de 25%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Soclul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 60%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.2

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA



