



1

DOCUMENTATIE PENTRU APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

DENUMIRE PROIECT:

“ P.U.Z. – CONSTITUIRE TRUP INTRAVILAN ZONA
REZIDENTIALA CU LOCUINTE UNIFAMILIALE SI
COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI
SERVICII”

AMPLASAMENT:

Judetul Sibiu, Sura Mica, C.F. 101223 Sura Mica, nr. cad.
101223, nr. top. 101223 si C.F. 105985 Sura Mica, nr. cad.
105985, nr. top. 105985

BENEFICIAR:

COMUNA SURA MICA



PAGINA DE SEMNATURI

DENUMIRE PROIECT:

" P.U.Z. – CONSTITUIRE TRUP INTRAVILAN ZONA
REZIDENTIALA CU LOCUINTE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE,
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII"

ELABORATOR:

STUDIO A S.R.L.

JUD.SIBIU, MUN. SIBIU, STR. STEFAN CEL MARE nr. 9

cod postal 550275

RO 21186195, J32/346.2007

NR. proiect 14/2021

BENEFICIAR:

COMUNA SURA MICA



| | |
|------------------------------------|-----------|
| | semnatura |
| Proiectat: arh. Miruna Marchian | |



Data 18.06.2022



BORDEROU ARHITECTURA

PARTE SCRISA:

1. FOAIE CAPAT
2. BORDEROU
3. FOAIE SEMNATURI
4. CERTIFICAT URBANISM
5. CF 101223 Sura Mica
6. CF 105985 Sura Mica
7. ORTOFOTOPLAN 101223 Sura Mica
8. ORTOFOTOPLAN 105985 Sura Mica
9. CUI
10. MEMORIU DE PREZENTARE
11. REGULAMENT LOCAL URBANISM
12. RIDICARE TOPO

PARTE DESENATA

1. Plan topografic de situatie suport pentru proiectare, intocmit in vederea elaborarii P.U.Z. - 1/1000;
2. Plan incadrare 1/10000A00
3. Situatia existenta; 1/500.....A01
4. Reglementari urbanistice, 1/500., cu sectiuni caracteristice incluse, scara 1:250.....A02
5. Reglementari edilitare; 1/500.....A03
6. Situatia juridica; 1/750.....A04
7. Posibilitati mobilare urbanistica; 1/500.....A05
8. Evidentiere dotari invatamantA06



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea lucrarii:

“ P.U.Z. – constituire trup intravilan zona rezidentiala cu locuinte unifamiliale si colective, functiuni complementare si servicii”

1.1.2. Beneficiar: Comuna Sura Mica

1.1.3. Proiectant general: - arh. Miruna Marchian

STUDIO A S.R.L.

JUD.SIBIU, MUN. SIBIU, STR. STEFAN CEL MARE nr. 9

cod postal 550275

RO 21186195, J32/346.2007

NR. proiect 10/2021

1.1.4 Data elaborarii 24.02.2022

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei program

Prezentul Plan Urbanistic Zonal s-a elaborat la initiativa beneficiarului, a Comunei Sura Mica cu sediul in judetul Sibiu, comuna Sura Mica, Soseua Sibiului nr.174 pentru terenul situat in extravilanul comunei Sura Mica conform P.U.G. Sura Mica – P.U.G. aprobat H.C.L. 02/21.01.2014 si aviz M.D.R.P. nr. 42/2013. Documentatia a fost intocmita in scopul “intocmire P.U.Z. – constituire trup intravilan zona rezidentiala cu locuinte unifamiliale si colective, functiuni complementare si servicii”.





Terenul este proprietatea comenui Sura Mica înscrisa in urmatoarele C.F.-uri si este identificat in acest P.U.Z., in partea desenata

- C.F. 101223 Sura Mica, nr. cad. 101223, nr. top. 101223 cu o suprafata in acte de 52.483,00mp.
- C.F. 105985 Sura Mica, nr. cad. 105985, nr. top. 105985 cu o suprafata in acte de 728,00mp
- Suprafata totala teren ➔ **53.211,00mp.**

Se doreste amenajare pe acest teren – a 6 UTR uri **UTR 1 – UTR 6.**

- UTR 1 va fi alcatuit din

> **Subzona UTR 1.a – Parcela 1, Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4, Parcela 5, Parcela 6, Parcela 7, Parcela 8, Parcela 9, Parcela 10, Parcela 11, Parcela 12; Parcela 13, Parcela 14, Parcela 15;**

- ❖ Parcela 1 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 566,79mp;
- ❖ Parcela 2 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- ❖ Parcela 3 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,50mp;
- ❖ Parcela 4 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- ❖ Parcela 5 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 518,69mp;
- ❖ Parcela 6 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 566,00mp;
- ❖ Parcela 7 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- ❖ Parcela 8 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 522,27mp;
- ❖ Parcela 9 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- ❖ Parcela 10 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 573,20mp;
- ❖ Parcela 11 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 500,08mp;
- ❖ Parcela 12 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- ❖ Parcela 13 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- ❖ Parcela 14 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- ❖ Parcela 15 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 569,08mp;

> **Subzona UTR 1.b – Parcela 16, Parcela 17, Parcela 18, Parcela 19, Parcela 20, Parcela 21, Parcela 22, Parcela 23, Parcela 24, Parcela 25, Parcela 26, Parcela 27; Parcela 28, Parcela 29;**

- ❖ Parcela 16 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 591,14mp;
- ❖ Parcela 17 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 510,00mp;
- ❖ Parcela 18 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 510,50mp;
- ❖ Parcela 19 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 510,00mp;



- ❖ Parcela 20 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 548,12mp;
- ❖ Parcela 21 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 516,54mp;
- ❖ Parcela 22 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 500,91mp;
- ❖ Parcela 23 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 505,49mp;
- ❖ Parcela 24 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 587,68mp;
- ❖ Parcela 25 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 565,57mp;
- ❖ Parcela 26 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 510,00mp;
- ❖ Parcela 27 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 510,00mp;
- ❖ Parcela 28 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 510,00mp;
- ❖ Parcela 29 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 572,46mp;
- Suprafata UTR 1 = 15.354,94mp - locuinte unifam. si functiuni complementare;

- UTR 2 va fi alcatuit din – Parcela 30 – domeniu privat Comuna Sura Mica;

- Suprafata UTR 2 = 3.179,59mp – servicii/comert si zona verde - domeniul privat cu dotari de interes public de tip pieteta urbana prevzuta cu constructii de mici dimeniuni si zona verde;

- UTR 3 cu o suprafata de 2. 896,86mp – DOMENIU PUBLIC – va fi alcatuit din

- > Subzona UTR 3.a – Parcela 31 – zona verde;

- ❖ Parcela 31 cu o suprafata de 1.938,04mp – domeniu public

- > Subzona UTR 3.b – zona verde domeniu public

- ❖ Parcela 47.a cu o suprafata de 152,10mp;

- ❖ Parcela 47.a cu o suprafata de 540,90mp;

=> Suprafata UTR 3 = 693,00mp;

- > Subzona UTR 3.c – Parcela 31 – zona verde – domeniu public;

- ❖ Parcela 48 cu o suprafata de 267,82mp;

- Suprafata UTR 3 = 2.598,84mp – zona verde;

- UTR 4 va fi alcatuit din – Parcela 32, Parcela 33, Parcela 34, Parcela 35, Parcela 36, Parcela 37, Parcela 38, Parcela 39, Parcela 40, Parcela 41, Parcela 42, Parcela 43, Parcela 44;

- ❖ Parcela 32 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.196,00mp;



- ❖ Parcela 33 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- ❖ Parcela 34 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- ❖ Parcela 35 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- ❖ Parcela 36 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- ❖ Parcela 37 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- ❖ Parcela 37 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- ❖ Parcela 38 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- ❖ Parcela 39 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.211,40mp;
- ❖ Parcela 40 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- ❖ Parcela 41 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- ❖ Parcela 42 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- ❖ Parcela 43 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- ❖ Parcela 44 inclusa in UTR 5 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- Suprafata UTR 4 = 15.772,40mp - locuinte colective si functiuni complementare;

- UTR 5 va fi alcatuit din

> Subzona UTR 5.a – Parcela 45 – servicii si comert;

❖ Parcela 31 cu o suprafata de 1.194,93mp;

> Subzona UTR 5.b – Parcela 46 – servicii;

❖ Parcela 47 cu o suprafata de 1.100,17mp;

– Suprafata UTR 5 = 2.295,10mp – servicii si comert;

- UTR 6 va fi alcatuit din – DOMENIU PUBLIC –

Zona strazi – drumuri comunale, trotuare si zone verzi (inclusiv spatiu tampon intre zona industriala si zona nou propusa care face obiectul acestei documentatii

– Suprafata UTR 6 = 13.712,11mp

Alcatuit din:

❖ Drumuri comunale C.F. 101223 Sura Mica incluse in UTR 6 cu o suprafata de 8.931,23mp;

❖ Drumuri comunale C.F. 105985 Sura Mica incluse in UTR 6 cu o suprafata de 728,00mp;

❖ Total Drumuri comunale incluse in UTR 6 cu o suprafata de 9.577,20mp;



- ❖ Trotuare – alei pietonale incluse in UTR 6 cu o suprafata de 3.247,03mp;
- ❖ Zona verde inclusa in UTR 6 cu o suprafata de 625,85mp – din care 224,46mp spatiu tampon intre zona industriala si zona studiata;
- ❖ Locuri parcare incluse in UTR 6 cu o suprafata de 180,00mp;

Se propune astfel realizarea de drumuri comunale/strazi cu 2 sensuri de circulatie, fiecare sens in profil transversal de 1,00m, Sensul de circulatie se termina cu o zona de colectare pluviala. Sensurile de circulatie sunt prevazute cu trotuare cu latimea de 1,00m. Se poate observa in partea desenata atat planimetria strazilor si cat profilul transversal al acestora.

Se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h.

Terenul care face obiectul acestei documentatii are suprafata de 53.211mp – domeniu privat Comuna Sura Mica – conform C.F. 101223 Sura Mica – 52.483,00mp si C.F. 105985 Sura Mica – domeniu public – 728,00mp.

- Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) s-a elaborat de s.c. Studio A s.r.l., cu sediul în Sibiu, Stefan cel Mare nr. 9, tel 0744/799414, sef proiect arhitect Miruna Marchian.
- Proiectare de specialitate:
arh. Miruna Marchian

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Programul propus in acest P.U.Z. se incadreaza in agenda de dezvoltare a comunei – locuinte si functiuni complementare.

1.3 Surse documentare

Regulamentele urbanistice care au stat la baza fundamentării prezentului studiu sunt:



- P.U.G Sura Mica prelungit prin H.C.L. 02/21.01.2014
- "Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al planului urbanistic zonal" aprobat cu ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.
- Cod civil actualizat 2019 cu Legea nr 287/2009;

Incadrarea in studii de urbanism

Terenul este situat in extravilanul comunei Sura Mica. Acest P.U.Z. reglementeaza conditionari primare, utilizare functionala, conditii de amplasament, echipare si configurarea a cladirilor, circulatii si accese, regimul de inaltime admis al cladirilor, posibilitati maxime de ocupare si utilizarea terenului P.O.T. – procentul de ocupare a terenului si C.U.T. – coeficientul de utilizare al terenului. Se va admite astfel pe terenul care face obiectul acestui studiu UTR 1 – UTR 6 - funcțiunea locuire permanenta – locuinte individuale sau colective, functiuni complementare, servicii drumuri si zone verzi cu urmatoarele conditii:

- să nu genereze transporturi grele;
- să nu fie poluante,
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Conform prevederilor existente zona studiata este actualmente extravilana. Se va reglementa prin aceasta documentatie destinatia si functiunile permise pe acest sit. Zona este cuprinsa in extravilanul comunei Sura Mica, judetului Sibiu. Se propune ca zona care face obiectul acestei documentatii sa capete caracter de locuire permanenta datorita faptului ca s-a manifestat un interes investitional in acest sens.

UTR 6 – DOMENIU PUBLIC – se propune ca UTRul care va reglementa strazi, trotuare si zone verzi.

2. Studiul actual al dezvoltarii

2.1 Regimul juridic, ocuparea terenurilor

Inaltimea maxima admisa a cladirilor



Imobilele care se vor putea construi pe situl studiat dupa aprobarea documentatiei – situate pe UTR1, UTR2, UTR 3, UTR 4, UTR 5 – extravilan comuna Sura Mica, judetul Sibiu vor putea avea urmatorul regim de inaltime propus: P, S+P, D+P, P+M, S+P+M, D+P+M, P+E, S+P+E, D+P+E sau P+E+M, P+2E+ER (P+2E+M) – maxim 4 niveluri.

- UTR 1
 - * Subzona UTR 1 - 1.a – cota $\pm 0,00 = +0,45$ fata de C.T.A. – P, P+E, P+E+M;
H maxim fata de C.T.A = 13,00m, interzis subsol, demisol;
 - * Subzona UTR 1 - 1.a – cota $\pm 0,00 = +0,45$ fata de C.T.A. – P, P+E, P+2E;
H maxim fata de C.T.A = 14,00m, interzis subsol, demisol;
- UTR 2 – cota $\pm 0,00 = +0,15$ fata de C.T.A – P
H maxim fata de C.T.A = 8,00m, interzis subsol, demisol;
- UTR 3
 - * Subzona UTR 3 - 3.a – cota $\pm 0,00 = +0,15$ fata de C.T.A –
H maxim fata de C.T.A = 8,00m, loc joaca copii – mobilier urban;
 - * Subzona UTR 3 - 3.b – nu e cazul;
 - * Subzona UTR 3 - 3.c – nu e cazul, loc joaca copii – mobilier urban;
- UTR 4 – cota $\pm 0,00 = +0,85$ fata de C.T.A. – P, P+E, P+2E;
P+2E+Eretras/M;
H maxim fata de C.T.A = 16,00m, interzis subsol, demisol;
- UTR 5
 - * Subzona UTR 5 - 5.a – cota $\pm 0,00 = +0,45$ fata de C.T.A. – P inalt;
H maxim fata de C.T.A = 8,00m, interzis subsol, demisol;
 - * Subzona UTR 5 – 5.b – cota $\pm 0,00 = +0,15$ fata de C.T.A –
– P, P+E, P+2E; P+2E+Eretras/M;
H maxim fata de C.T.A = 16,00m, interzis subsol, demisol;
- UTR 6 – nu e cazul;



Regimul de inaltime propus se incadreaza in reglementarile P.U.G. Sura Mica.

UTR 6 – reprezinta domeniul public cu drumuri comunale, alei pietonale si trotuare, zone verzi. UTR 6 se va identifica cu parcela 49.

Categoria de folosință a terenului este extravilan, situat în judetul Sibiu, comuna Sura Mica. Prin aceasta documentatie se doreste trecerea in intravilan a terenului.

Utilitatile si aducerea lor la limita terenului vor face obiectul unei investitii a beneficiarului. Se doreste parcelarea terenului conform parcelelor descrise mai sus 1-49 si evidentiata in plansa A04 – reglementari juridice.

Regimul economic, aspecte de ordin funcțional

Terenul care face obiectul acestui studiu are o suprafată de 53.211,00mp.

Funcțiunile solicitată de beneficiar, locuinte unifamiliale, colective, functiuni complementare, servicii si comert – pe terenul descris mai sus sunt compatibile cu funcțiunile existente în zona.

UTR 1:

Subzona 1.a – UTR1

1. Utilizari admise: - locuinte individuale

2. Utilizari admise cu conditionari – servicii aferente functiunii de locuire, cu urmatoarele conditii:

- > suprafata utila ocupa de acestea sa nu depaseasca 75 % din suprafata utila totala;
- > sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- > activitatea sa se desfasoare in interiorul cladirilor;
- > sa se asigure suplimentar 1-2 locuri parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;
- > se accepta urmatoarele functiuni:
- > servicii:

Comert alimentar si comert nealimentar;



Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte;

> gradinite –

- incadrarea in prevederile normativelor in vigoare privind proiectarea constructiilor turistice;

- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea parcelei;

> functiunile turistice cu caracter intraurban cu respectarea urmatoarelor conditii:

- incadrarea in prevederile normativelor in vigoare privind proiectarea constructiilor turistice;

- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea parcelei;

- pe parcela nu vor exista alte functiuni;

- activitatea se va desfasura numai in interior;

Conditii in care se pot amplasa functiuni complementare a fost descris mai sus la pct. 2.1.

3. Utilizari interzise: - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

> sunt interzise functiuni industriale.

> sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente.

Gradul de rezistenta la foc pentru fiecare parcela – viitoare constructie – grad de rezistenta la foc II.

Fiecare parcela se va constitui ca si compartiment de incendiu.



Conform P118/99 art 2.2.2. – distanta dintre cladiri – minim 6m > zonele edificabile din acest P.U.Z. respecta acest lucru – nu se va putea construi la o distanta mai mica.

Suprafata construita maxima pentru acest PUZ:

S teren = 569,08mp =>

S construita propusa = 227,63mp (P.O.T. propus = 40%)

S desfasurata = 569,08mp (C.U.T. propus = 1)

- se respecta art 3.2.4 din P118/99 referitor la suprafate maxim admise ptr GR. REZ. LA FOC II.

4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:

Nu se admit operatiuni de divizare a parcelelor.

Parcelele propuse au front la strada de minim 17,00m. Adancimea parcelelor propuse va fi de 30,00m. S-au propus spre realizare parcele cu forma dreptunghica cu lungimea frontului la strada mai mic decat adancimea parcelei.

- Parcela 1 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 566,79mp;
- Parcela 2 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- Parcela 3 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,50mp;
- Parcela 4 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- Parcela 5 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 518,69mp;
- Parcela 6 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 566,00mp;
- Parcela 7 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- Parcela 8 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 522,27mp;
- Parcela 9 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- Parcela 10 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 573,20mp;
- Parcela 11 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 500,08mp;
- Parcela 12 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- Parcela 13 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- Parcela 14 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 510,00mp;
- Parcela 15 inclusa in UTR 1 cu o suprafata de 569,08mp;

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Cladirile propuse se vor retrage cu 5,50m.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterilare ale parcelelor;



Parcelele propuse au front la strada de minim 17,00m.

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanta de minim 3,00m.

Cladirile se vor retrage fata de limita de proprietate posterioara cu o distanta de minim 5,00m.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul del mai inalt, dar nu mai putin de 5,00m.

8. Circulatii si accese

Se vor realiza pentru fiecare parcela cate un acces auto si un acces pietonal. Accesul la parcela se va realiza intotdeauna de pe latura scurta a parcelei, chiar si in cazul parcelelor de colt.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

9. Stationarea autovehiculelor

Se vor amenaja pe fiecare parcela cate 2 locuri parcare. Fiecare loc de parcare va avea dimensiunea 2,50x5,00m.

In situatiile in care se prevad functiuni complementare in interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de inaltime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (parter, etaj si mansarda). Se interzice realizarea de subsoluri si demisoluri. Regimul de inaltime admis nu poate fi altul decat unul dintre urmatoarele configuratii: P, P+E sau P+E+M.

Se accepta o cota $\pm 0,00 = +0,45$ fata de C.T.A.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt nu va depasi 13,45m. Inaltimea maxima masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt fata de cota $\pm 0,00$ nu va depasi 13,00m.

11. Aspectul exterior al cladirilor



Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterului programului – locuire. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 75x50cm. Acestea vor fi amplasate in interiorul sau la limita parcelei, in afara domeniului public.

12. Conditii echipare edilitara

Toate constructiile se vor racorda la retele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuire, ingropate sau inzidite in constructie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.).

13. Spatii libere si spatii plantate

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi vor ocupa minim 50,46%.

14. Imprejmuiri

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 75cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Imprejmuirile vor putea fi dublate de gard viu.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2m.

Portile imprejmuirilor atat cele auto cat si cele pietonale se vor deschide intotdeauna in interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Se admite cu P.O.T maxim de 40%.

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se admite cu C.U.T maxim de 1.

Subzona 1.b – UTR 1:

1. Utilizari admise: - locuinte individuale



2. Utilizari admise cu conditionari – servicii aferente functiunii de locuire, cu urmatoarele conditii:

- > suprafata utila ocupa de acestea sa nu depaseasca 75 % din suprafata utila totala;
- > sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- > activitatea sa se desfasoare in interiorul cladirilor;
- > sa se asigure suplimentar 1-2 locuri parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;
- > se accepta urmatoarele functiuni:
- > servicii:

Comert alimentar si comert nealimentar;

Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari,

ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;

servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte;

> gradinite - incadrarea in prevederile normativelor in vigoare privind proiectarea constructiilor turistice;

- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea parcelei;

> functiunile turistice cu caracter intraurban cu respectarea urmatoarelor conditii:

- incadrarea in prevederile normativelor in vigoare privind proiectarea constructiilor turistice;

- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea parcelei;

- pe parcela nu vor exista alte functiuni;

- activitatea se va desfasura numai in interior;

Conditii in care se pot amplasa functiuni complementare a fost descris mai sus la pct. 2.1.



3. Utilizari interzise: - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

> sunt interzise functiuni industriale.

> sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente.

Gradul de rezistenta la foc pentru fiecare parcela – viitoare constructie – grad de rezistenta la foc II.

Conform P118/99 art 2.2.2. – distanta dintre cladiri – minim 6m > zonele edificabile din acest P.U.Z. respecta acest lucru – nu se va putea construi la o distanta mai mica.

Suprafata construita maxima pentru acest PUZ:

S teren = 591,14mp =>

S construita propusa = 236,46mp (P.O.T. propus = 40%)

S desfasurata = 591,14mp (C.U.T. propus = 1)

- se respecta art 3.2.4 din P118/99 referitor la suprafate maxim admise ptr GR. REZ. LA FOC II.

4. Caracteristice parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:

Nu se admit operatiuni de divizare a parcelelor.

Parcelele propuse au front la strada de minim 17,00m. Adancimea parcelelor propuse va fi de 30,00m. S-au propus spre realizare parcele cu forma dreptunghica cu lungimea frontului la strada mai mic decat adancimea parcelei.

- Parcela 16 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 591,14mp;
- Parcela 17 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 510,00mp;
- Parcela 18 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 510,50mp;
- Parcela 19 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 510,00mp;
- Parcela 20 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 548,12mp;
- Parcela 21 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 516,54mp;
- Parcela 22 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 500,91mp;
- Parcela 23 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 505,49mp;
- Parcela 24 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 587,68mp;
- Parcela 25 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 565,57mp;
- Parcela 26 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 510,00mp;



- Parcela 27 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 510,00mp;
- Parcela 28 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 510,00mp;
- Parcela 29 inclusa in UTR 2 cu o suprafata de 572,46mp;

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Cladirile propuse se vor retrage cu 5,50m.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterilare ale parcelelor;

Parcelele propuse au front la strada de minim 17,00m.

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanta de minim 3,00m.

Cladirile se vor retrage fata de limita de proprietate posterioara cu o distanta de minim 5,00m.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul del mai inalt, dar nu mai putin de 5,00m.

8. Circulatii si accese

Se vor realiza pentru fiecare parcela cate un acces auto si un acces pietonal. Accesul la parcela se va realiza intotdeauna de pe latura scurta a parcelei, chiar si in cazul parcelelor de colt.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

9. Stationarea autovehiculelor

Se vor amenaja pe fiecare parcela cate 2 locuri parcare. Fiecare loc de parcare va avea dimensiunea 2,50x5,00m.

In situatiile in care se prevad functiuni complementare in interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de inaltime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (parter si 2 etaje). Se interzice realizarea de subsoluri si demisoluri. Regimul de inaltime admis nu poate fi altul decat unul dintre urmatoarele configuratii: P, P+E sau P+E+Eretras, P+2E.

Se accepta o cota $\pm 0,00 = +0,45$ fata de C.T.A.



Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt nu va depasi 14,45m. Inaltimea maxima masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt fata de cota $\pm 0,00$ nu va depasi 14,00m.

11. Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterului programului – locuire. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 75x50cm. Acestea vor fi amplasate in interiorul sau la limita parcelei, in afara domeniului public.

12. Conditii echipare edilitara

Toate constructiile se vor racorda la retele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuire, ingropate sau inzidite in constructie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.).

13. Spatii libere si spatii plantate

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi vor ocupa minim 50,51%.

14. Imprejmuiri

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 75cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Imprejmuirile vor putea fi dublate de gard viu.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2m.

Portile imprejmuirilor atat cele auto cat si cele pietonale se vor deschide intotdeauna in interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Se admite cu P.O.T maxim de 40%.

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)



Se admite cu C.U.T maxim de 1.

UTR 2:

1. Utilizari admise: - domeniul privat Comuna Sura Mica – dotari de interes public de tip piateta urbana prevazuta cu constructii de mici dimensiuni – servicii si comert de mici dimensiuni, zona verde
- spatii verzi, amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclisme, fontani si jocuri de apa, mobilier urban.

2. Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni servicii si comert de mici dimensiuni cu conditia ca Procentul de Ocupare a Terenului P.O.T. sa nu depaseasca 10%. Constructii sau instalatii temporare pentru evenimente si manifestari cu rol cultural, sportiv sau de divertisment, cu conditia de a nu afecta calitatea si integritatea spatiilor verzi si a plantatiilor si de a fi 100% demontabile. Dupa dezafectarea constructiilor temporare, spatiile libere vor fi readuse la starea initiala.

Constructiile si instalatiile temporare se vor demonta si indeparta in termen de maxim 3 zile de la incheierea evenimentelor sau manifestatiilor pentru care au fost autorizate.

3.Utilizari interzise: - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

Aceasta reglementare este definitiva si nu poate fi modificata printr-o documentatie de urbanism

> sunt interzise functiuni industriale.

> sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente.

Gradul de rezistenta la foc pentru – viitoarele constructii – grad de rezistenta la foc II.

Constructiile de mici dimensiuni vor fi fiecare cate un compartiment de incendiu.

Conform P118/99 art 2.2.2. – distanta dintre constructii – minim 7m
> zonele edificabile din acest P.U.Z. respecta acest lucru – nu se va putea construi la o distanta mai mica.

S UTR 2 teren = 3.179,59mp - Parcela 30



S construita propusa = 35mp x 6 unitati = 210mp (P.O.T. propus maxim = 10%)

P.O.T. propus = 6,32%

S desfasurata = 210,00mp (C.U.T. propus maxim = 1)

C.U.T. propus = 0,07%

- se respecta art 3.2.4 din P118/99 referitor la suprafate maxim admise ptr GR REZ LA FOC II.

4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:

Nu se admit operatiuni de divizare a parcelei.

- Parcela 30 cu o suprafata de 3.179,59mp;

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Constructiile propuse vor fi pozitionate conform plansei A02.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterilare ale parcelelor;

Constructiile propuse vor fi pozitionate conform plansei A02.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

Distanta minima dintre doua constructii aflate pe aceeasi parcela va fi de minim 7,00m.

8. Circulatii si accese

Se vor realiza pentru aceasta parcela acces auto la parcare propusa si doua accese pietonale.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

9. Stationarea autovehiculelor

Se vor amenaja pe fiecare parcela cate 11 locuri parcare > 10 locuri de parcare va avea dimensiunea 2,50x5,00m, 1 loc 3,30mx5,00m.

10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de inaltime maxim admis este de un singur nivel suprateran (parter). Se interzice realizarea de subsoluri si demisoluri. Regimul de inaltime admis nu poate fi altul decat: P

Se accepta o cota $\pm 0,00 = +0,15$ fata de C.T.A.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt nu va depasi 8,00m.



11. Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterului programului – unitati de mici dimensiuni de servicii si comert. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. Conditii echipare edilitara

Toate constructiile se vor racorda la retele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate in constructie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.).

13. Spatii libere si spatii plantate

Pe ansamblul parcelei, spatiile verzi vor ocupa minim 57,20%.

14. Imprejmuiri

Nu se vor realiza nici un fel de imprejmuiri pe U.T.R. 2.

15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Se admite cu P.O.T maxim de 10%.

Constructiile temporare nu sunt supuse conditiilor prezentului articol.

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se admite cu C.U.T maxim de 1.

Constructiile temporare nu sunt supuse conditiilor prezentului articol.

UTR 3 – DOMENIU PUBLIC:

Subzona 3.a – UTR 3:

1. Utilizari admise: - zona verde

Spatii verzi si plantate de folosinta generala.

Amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclisme, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.

2. Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni de loisir public cu conditia ca Procentul de Ocupare a Terenului P.O.T. sa nu depaseasca 5%.



Constructii sau instalatii temporare pentru evenimente si manifestari cu rol cultural, sportiv sau de divertisment, cu conditia de a nu afecta calitatea si integritatea spatiilor verzi si a plantatiilor si de a fi 100% demontabile. Dupa dezafectarea constructiilor temporare, spatiile libere vor fi readuse la starea initiala.

Constructiile si instalatiile temporare se vor demonta si indeparta in termen de maxim 3 zile de la incheierea evenimentelor sau manifestatiilor pentru care au fost autorizate.

3.Utilizari interzise: - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

Aceasta reglementare este definitiva si nu poate fi modificata printr-o documentatie de urbanism

> sunt interzise functiuni industriale.

> sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente.

Gradul de rezistenta la foc pentru – viitoarele constructii – grad de rezistenta la foc II.

Constructiile de mici dimensiuni vor fi fiecare cate un compartiment de incendiu.

Conform P118/99 art 2.2.2. – distanta dintre constructii – minim 10m > zonele edificabile din acest P.U.Z. respecta acest lucru – nu se va putea construi la o distanta mai mica.

S UTR 3.a teren = 1.936,04mp - **Parcela 31**

P.O.T. propus maxim = 5%

C.U.T. propus maxim= 1

- se respecta art 3.2.4 din P118/99 referitor la suprafate maxim admise ptr GR REZ LA FOC II.

4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:

Nu se admit operatiuni de divizare a parcelei.

- **Parcela 31** cu o suprafata de 1.936,04mp

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Locul de joaca pentru copii va fi positionat conform plansei A02.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterilare ale parcelelor;



Locul de joaca pentru copii va fi pozitionat conform plansei A02.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

Distanta minima dintre doua constructii aflate pe aceeasi parcela va fi de minim 10,00m.

8. Circulatii si accese

Se vor realiza pentru aceasta parcelamai multe accese pietonale. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

9. Stationarea autovehiculelor

Nu este cazul.

10. Inaltimea maxima admisa a constructiilor

Regimul de inaltime maxim admis este de un singur nivel suprateran (parter). Regimul de inaltime admis nu poate fi altul decat: P

Se accepta o cota $\pm 0,00 = +0,00$ fata de C.T.A.

Inaltimea maxima admisa a constructiilor, in punctul cel mai inalt nu va depasi 4,00m.

11. Aspectul exterior al cladirilor

Nu este cazul – loc de joaca pentru copii cu mobilier specific, mobilier urban, iluminata stradal si alei pietonale.

12. Conditii echipare edilitara

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate in peisaj. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.).

Se vor realiza bransamente pentru alimentare apa/canalizare si energie electrica – iluminat stradal.

13. Spatii libere si patii plantate

Pe ansamblul parcelei, spatiile verzi vor ocupa minim 79,79%.

14. Imprejmuiri

Se vor realiza imprejmuiri pentru locul de joaca. Se va realiza o imprejmuire perimetrala prevazuta cu un singur acces. Inaltimea maxima 1,00m si se vor respecta conditiile necesare de siguranta



in exploatare la alegerea materialului si a designului imprejmuirii propriu-zise.

15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Se admite cu P.O.T maxim de 5%.

Constructiile temporare nu sunt supuse conditiilor prezentului articol.

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se admite cu C.U.T maxim de 1.

Constructiile temporare nu sunt supuse conditiilor prezentului articol.

Subzona 3.b – UTR 3:

1. Utilizari admise: - zona verde

Spatii verzi si plantate de folosinta generala.

2. Utilizari admise cu conditionari

Se admit anumite constructii pentru adapostire puncte de bransament utilitati, dupa realizarea proiectelor de specialitate;

3. Utilizari interzise: -

Parcela 47.a = 152,10mp

Parcela 47.b = 540,90mp

S UTR 3 teren = 693,00mp

4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:

Nu se admit operatiuni de divizare a parcelei.

- UTR3 – parcela 47a cu o suprafata de 152,10mp
- UTR3 – parcela 47a cu o suprafata de 540,90mp

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Eventualele constructii punctuale care vor adaposti bransamentele necesare sitului vor fi pozitionate in zonele edificabile reprezentate in partea de desenata.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterilare ale parcelelor;



Eventualele constructii punctuale care vor adaposti bransamentele necesare sitului vor fi positionate in zonele edificabile reprezentate in partea de desenata.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela

-

8. Circulatii si accese

-

9. Stationarea autovehiculelor

Nu este cazul.

10. Inaltimea maxima admisa a constructiilor

H max =1,50m;

11. Aspectul exterior al cladirilor

-

12. Conditii echipare edilitara

Firidele de bransament vor fi integrate in peisaj. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.).

Se vor realiza bransamente necesare dupa realizarea proiectelor de specialitate.

13. Spatii libere si patii plantate

Pe ansamblul parcelei, spatiile verzi vor ocupa minim 100%.

14. Imprejmuiri

-

15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

-

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

-

Subzona 3.c – UTR 3:

1. Utilizari admise: - zona verde

Spatii verzi si plantate de folosinta generala.

Loc de joaca pentru copii;

2. Utilizari admise cu conditionari

-



3. Utilizari interzise: - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

Aceasta reglementare este definitiva si nu poate fi modificata printr-o documentatie de urbanism

> sunt interzise functiuni industriale.

> sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente.

S UTR 3.c teren = 267,82mp - **Parcela 48**

P.O.T. propus maxim = 20%

C.U.T. propus maxim = 1

- se respecta art 3.2.4 din P118/99 referitor la suprafate maxim admise ptr GR REZ LA FOC II.

4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:

Nu se admit operatiuni de divizare a parcelei.

▪ **Parcela 48** cu o suprafata de 267,82mp

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Locul de joaca pentru copii va fi positionat conform plansei A02.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterilare ale parcelelor;

Locul de joaca pentru copii va fi positionat conform plansei A02.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

-

8. Circulatii si accese

-

9. Stationarea autovehiculelor

Nu este cazul.

10. Inaltimea maxima admisa a constructiilor

Inaltimea maxima admisa a constructiilor, in punctul cel mai inalt nu va depasi 4,00m.

11. Aspectul exterior al cladirilor

Nu este cazul – loc de joaca pentru copii cu mobilier specific, mobilier urban, ilumina stradal si alei pietonale.

12. Conditii echipare edilitara

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.



Firidele de bransament vor fi integrate in peisaj. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.).

Se vor realiza bransamente pentru alimentare apa/canalizare si energie electrica – iluminat stradal.

13. Spatii libere si patii plantate

Pe ansamblul parcelei, spatiile verzi vor ocupa minim 81,33%.

14. Imprejmuiri

Se vor realiza imprejmuiri pentru locul de joaca. Se va realiza o imprejmuire perimetrala prevazuta cu un singur acces. Inaltimea maxima 1,00m si se vor respecta conditiile necesare de siguranta in exploatare la alegerea materialului si a designului imprejmuirii propriu-zise.

15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Se admite cu P.O.T maxim de 20%.

Constructiile temporare nu sunt supuse conditiilor prezentului articol.

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se admite cu C.U.T maxim de 1.

Constructiile temporare nu sunt supuse conditiilor prezentului articol.

UTR 4:

1. Utilizari admise: - locuinte colective si functiuni complementare

2. Utilizari admise cu conditionari – servicii aferente functiunii de locuire, cu urmatoarele conditii:

- > sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- > activitatea sa se desfasoare in interiorul cladirilor;
- > sa se asigure suplimentar 1-2 locuri parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;
- > se accepta urmatoarele functiuni:
- > servicii:

Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si



design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari,
ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi,
saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj,
fitness, sauna, solar;
servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte;

3. Utilizari interzise: - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

> sunt interzise functiuni industriale.

> sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente.

Gradul de rezistenta la foc pentru fiecare parcela – viitoare constructie – grad de rezistenta la foc II.

Fiecare parcela se va constitui ca si compartiment de incendiu.

Conform P118/99 art 2.2.2. – distanta dintre cladiri – minim 12m > zonele edificabile din acest P.U.Z. respecta acest lucru – nu se va putea construi la o distanta mai mica.

Suprafata construita maxima pentru acest PUZ:

$S_{\text{teren}} = 1.215,00\text{mp} \Rightarrow$

$S_{\text{construita propusa}} = 303,75\text{mp}$ (P.O.T. propus = 25%)

$S_{\text{desfasurata}} = 1.093,50\text{mp}$ (C.U.T. propus = 0,90)

- se respecta art 3.2.4 din P118/99 referitor la suprafate maxim admise ptr GR REZ LA FOC II.

Aceiasi indici se vor aplica la parcela 32 si parcela 39.

4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:

Nu se admit operatiuni de divizare a parcelelor.

Parcelatele propuse au front la strada de minim 27,00m. Adancimea parcelelor propuse va fi de 45,00m. Parcelatele propuse au forma dreptunghica cu lungimea frontului la strada mai mic decat adancimea parcelei. Doua parcele au colturi neregulate - respecta si ele regula de mai sus.

- Parcela 30 cu o suprafata de 1.196,00mp;
- Parcela 31 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- Parcela 32 cu o suprafata de 1.215,00mp;



- Parcela 33 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- Parcela 34 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- Parcela 35 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- Parcela 36 cu o suprafata de 1.242,00mp;
- Parcela 37 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- Parcela 37 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- Parcela 38 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- Parcela 39 cu o suprafata de 1.211,40mp;
- Parcela 40 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- Parcela 41 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- Parcela 42 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- Parcela 43 cu o suprafata de 1.215,00mp;
- Parcela 44 cu o suprafata de 1.215,00mp;;

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Cladirile propuse se vor retrage cu 22,00m.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterilare ale parcelelor;

Parcelele propuse au front la strada de 27,00m.

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanta de minim 6,00m, respectiv 3,00m conform zonei edificabile reprezentata in partea desenata.

Cladirile se vor retrage fata de limita de proprietate posterioara cu o distanta de minim 7,00m.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

Nu se pot amplasa pe parcela mai multe cladiri.

8. Circulatii si accese

Se vor realiza pentru fiecare parcela cate un acces auto si mai multe accese pietonale.

Accesul auto se va realiza la parcare propusa a parcelei. Se va realiza un singur sens unic de circulatie cu profil transversal de 4,00m, respectiv 5,00m. Aceasta aleea auto va strabate zona de parcare prevazuta cu acces la 21 locuri de parcare 2,50x5,00m si 1 loc cu dimensiunea 3,00x5,00m.



Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Fiecare parcela a UTR 4 va fi tratata – datorita densitatii mici – locuinte colective de mici dimensiuni – ca lot individual privat prevazut cu curte proprie.

Se va realiza in zona de acces auto – obligatoriu – bariera acces/iesire sau poarta auto prevazuta cu sistem de deschidere automata.

In aceasta situatie nu este necesar – realizarea de racorduri auto – raze acces.

9. Stationarea autovehiculelor

Se vor amenaja pe fiecare parcela cate 22 locuri parcare. 21 dintre locurile de parcare vor avea dimensiunea 2,50x5,00m si 1 dintre ele va fi 3,30mx5,00m.

In situatiile in care se prevad functiuni complementare in interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

Fiecare apartament va fi prevazut cu 2 locuri de parcare.

10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de inaltime maxim admis este de 4 niveluri supraterane (parter, 2 etaje si al 3lea etaj retras sau mansarda). Se interzice realizarea de subsoluri si demisoluri. Regimul de inaltime admis nu poate fi altul decat unul dintre urmatoarele configuratii: P, P+E sau P+2E+Eretras, P+2E+ mansarda.

Se accepta o cota $\pm 0,00 = +0,85$ fata de C.T.A.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt nu va depasi 16,85m.

Inaltimea maxima masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt fata de cota $\pm 0,00$ nu va depasi 16,00m.

11. Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterului programului – locuire. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.



Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 75x50cm. Acestea vor fi amplasate in interiorul sau la limita parcelei, in afara domeniului public.

12. Conditii echipare edilitara

Toate constructiile se vor racorda la retele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuire, ingropate sau inzidite in constructie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.).

13. Spatii libere si spatii plantate

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi vor ocupa minim 28,05%.

> pe parcela 32 - spatiile verzi vor ocupa minim 26,93%.

> pe parcela 39 - spatiile verzi vor ocupa minim 27,91%.

14. Imprejmuiri

Nu se accepta imprejmuiri ale parcelelor.

15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Se admite cu P.O.T maxim de 25%.

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se admite cu C.U.T maxim de 0,90.

UTR 5:

Subzona 5.a – UTR 5

1. Utilizari admise: - servicii si comert

- functiuni comerciale cu caracter intraurban

2. Utilizari admise cu conditionari

> suprafata utila ocupa de acestea sa nu depaseasca 25 % din suprafata utila totala;

> sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

> activitatea sa se desfasoare in interiorul cladirii;

Functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni de cultura, functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni sportive;



3. Utilizari interzise: - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

> sunt interzise functiuni industriale.

> sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente.

Gradul de rezistenta la foc pentru – viitoarea constructie – grad de rezistenta la foc II - un compartiment de incendiu.

S UTR 5.a teren = 1.194,93mp - **Parcela 45**

- se respecta art 3.2.4 din P118/99 referitor la suprafate maxim admise ptr GR REZ LA FOC II.

4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:

Nu se admit operatiuni de divizare a parcelei.

▪ **Parcela 45** cu o suprafata de 1.194,93mp

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Constructia propusa va fi pozitionata conform plansei A02.

Se va retrage fata de strada cu 16,00m.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterilare ale parcelelor;

Constructia propusa va fi pozitionata conform plansei A02.

Cladirea se va retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanta de minim 3,30m, respectiv 3,00m conform zonei edificabile reprezentata in partea desenata.

Cladirea se va retrage fata de limita de proprietate posterioara cu o distanta de minim 5,00m.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

Nu se accepta mai multe constructii pe aceasta parcela.

8. Circulatii si accese

Se va realiza pentru aceasta parcela doua acces auto si doua accese pietonale.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se va realiza un acces auto la zona de parcare si un acces auto la zona de aprovizionare.



9. Stationarea autovehiculelor

Se vor amenaja pe fiecare parcela cate 11 locuri parcare – 10 cu dimensiunea 2,50x5,00m, 1 loc cu dimensiunea 3,30x5,00m

10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de inaltime maxim admis este de un singur nivel suprateran (parter). Se interzice realizarea de subsoluri si demisoluri. Regimul de inaltime admis nu poate fi altul decat P.

Se accepta o cota $\pm 0,00 = +0,15$ fata de C.T.A.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt nu va depasi 8,15m. Inaltimea maxima masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt fata de cota $\pm 0,00$ nu va depasi 8,00m.

11. Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura cladirii va fi de factura moderna si va exprima caracterului programului – unitate de servicii si comert. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. Conditii echipare edilitara

Constructia se va racorda la retele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate in constructie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.).

13. Spatii libere si spatii plantate

Pe ansamblul parcelei, spatiile verzi vor ocupa minim 23,85%.

14. Imprejmuiri

Nu se vor realiza nici un fel de imprejmuiri pe U.T.R.5 subzona a.

15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Se admite cu P.O.T maxim de 40%.

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se admite cu C.U.T maxim de 1,00.

Subzona 5.b – UTR5

1. Utilizari admise: - unitate servicii si comert

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultura, funcțiuni de



invatamant, functiuni de sanatate, functiuni sportive, functiuni de turism cu caracter intraurban.

2. Utilizari admise cu conditionari

Nu se admit alte functiuni.

3. Utilizari interzise: - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

> sunt interzise functiuni industriale.

> sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente.

Gradul de rezistenta la foc pentru – viitoarea constructie – grad de rezistenta la foc II - un compartiment de incendiu.

S UTR 5.b teren = 1.110,17mp - **Parcela 46**

4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:

Nu se admit operatiuni de divizare a parcelei.

- **Parcela 46** cu o suprafata de 1.110,17mp

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Constructia propusa va fi pozitionata conform plansei A02.

Se va retrage fata de strada cu 26,05m.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterilare ale parcelelor;

Constructia propusa va fi pozitionata conform plansei A02.

Cladirea se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanta de minim 3,00m, respectiv 5,05m conform zonei edificabile reprezentata in partea desenata.

Cladirea se vor retrage fata de limita de proprietate posterioara cu o distanta de minim 5,00m.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

Nu se accepta mai multe constructii pe aceasta parcela.

8. Circulatii si accese

Se va realiza pentru aceasta parcela acces auto la parcare propusa si doua accese pietonale.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.



9. Stationarea autovehiculelor

Se vor amenaja pe fiecare parcela cate 17 locuri parcare - 16 locuri de parcare va avea dimensiunea 2,50x5,00m si 1 loc parcare 3,30x5,00m.

10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de inaltime maxim admis este de 4 niveluri supraterane (parter, 2 etaje si al 3lea etaj retras sau mansarda). Se interzice realizarea de subsoluri si demisoluri. Regimul de inaltime admis nu poate fi altul decat unul dintre urmatoarele configuratii: P, P+E sau P+2E+Eretras, P+2E+ mansarda.

Se accepta o cota $\pm 0,00 = +0,45$ fata de C.T.A.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt nu va depasi 16,45m. Inaltimea maxima masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt fata de cota $\pm 0,00$ nu va depasi 16,00m.

11. Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura cladirii va fi de factura moderna si va exprima caracterului programului – unitate de servicii si comert. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. Conditii echipare edilitara

Constructia se va racorda la retele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate in constructie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.).

13. Spatii libere si spatii plantate

Pe ansamblul parcelei, spatiile verzi vor ocupa minim 29,79%.

14. Imprejmuiri

Nu se vor realiza nici un fel de imprejmuiri pe U.T.R. 8.

15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Se admite cu P.O.T maxim de 35%.

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se admite cu C.U.T maxim de 1,30.



UTR 6 – domeniul public – drumuri comunale (strazi profil transversal 7,00m), alei pietonale, zone verzi (inclusiv spatiu tampon zona industrială și zona studiată)

1. Utilizari admise: - zona verde

Spatii verzi și plantate de folosință generală.

2. Utilizari admise cu conditionari

Se admit anumite constructii pentru adăpostire puncte de bransament utilitati, după realizarea proiectelor de specialitate;

3. Utilizari interzise: -

S UTR 6 = 13.712,11mp - Parcela 49

Suprafata drumuri comunale C.F. 101223 Sura Mica Suprafata = 8.931,23mp;

Suprafata drumuri comunale C.F. 105985 Sura Mica Suprafata = 728,00mp;

Suprafata totala drumuri comunale = 9.659,23mp

Suprafata trotuare, alei pietonale = 3.247,03mp

Suprafata zone verzi = 625,85mp din care zona tampon

S = 224,46mp

4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:

Nu se admit operatiuni de divizare a parcelei.

▪ UTR 6 cu o suprafata de 13.712,11mp

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Eventualele constructii punctuale care vor adăposti bransamentele necesare sitului vor fi pozitionate in zonele edificabile reprezentate in partea de desenata.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

Eventualele constructii punctuale care vor adăposti bransamentele necesare sitului vor fi pozitionate in zonele edificabile reprezentate in partea de desenata.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcelă

-

8. Circulatii și accese

Se propune realizarea de drumuri comunale/strazi cu 2 sensuri de circulație, fiecare sens in profil transversal de 1,00m, Sensul de



circulatie se termina cu o zona de colectare pluviala. Sensurile de circulatie sunt prevazute cu trotuare cu latimea de 1,00m. Se poate observa in partea desenata atat planimetria strazilor si cat profilul transversal al acestora.

Se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h.

10. Inaltimea maxima admisa a constructiilor

-

11. Aspectul exterior al cladirilor

-

12. Conditii echipare edilitara

Firidele de bransament vor fi integrate in peisaj. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.).

Se vor realiza bransamente necesare dupa realizarea proiectelor de specialitate.

13. Spatii libere si patii plantate

Pe ansamblul parcelei, spatiile verzi vor ocupa minim 4,60%.

14. Imprejmuiri

-

15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

-

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

-

Regim de inaltime:

- UTR 1 Subzona 1.a – locuinte unifam. si functiuni complementare – parcelele 1 – 15 propuse;

Regimul de inaltime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (parter, etaj si mansarda). Se interzice realizarea de subsoluri si demisoluri. Regimul de inaltime admis nu poate fi altul decat unul dintre urmatoarele configuratii: P, P+E sau P+E+M.

Se accepta o cota $\pm 0,00 = +0,45$ fata de C.T.A.



Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt nu va depasi 13,45m. Inaltimea maxima masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt fata de cota $\pm 0,00$ nu va depasi 13,00m.

- **UTR 1 Subzona 1.b – locuinte unifam. si functiuni complementare – parcelele 16 – 29 propuse;**

Regimul de inaltime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (parter si 2 etaje). Se interzice realizarea de subsoluri si demisoluri. Regimul de inaltime admis nu poate fi altul decat unul dintre urmatoarele configuratii: P, P+E sau P+E+Eretras, P+2E.

Se accepta o cota $\pm 0,00 = +0,45$ fata de C.T.A.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt nu va depasi 14,45m. Inaltimea maxima masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt fata de cota $\pm 0,00$ nu va depasi 14,00m.

- **UTR 2 – domeniul privat Comuna Sura Mica – dotari de interes public de tip piateta urbana prevazuta cu constructii de mici dimensiuni – servicii si comert de mici dimensiuni, zona verde – parcela 30 propusa;**

Regimul de inaltime maxim admis este de un singur nivel suprateran (parter). Se interzice realizarea de subsoluri si demisoluri. Regimul de inaltime admis nu poate fi altul decat: P
Se accepta o cota $\pm 0,00 = +0,15$ fata de C.T.A.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt nu va depasi 8,00m.

- **UTR 3 Subzona 3.a – zona verde dotata cu loc joaca copii – parcela 31 propusa – domeniul public;**

Inaltimea maxima admisa a constructiilor, in punctul cel mai inalt nu va depasi 4,00m.

- **UTR 3 Subzona 3.b – zona verde – parcela 47a si parcela 47.b propusa – domeniul public**

- nu este cazul;

- **UTR 3 Subzona 3.c – zona verde dotata cu loc joaca copii parcela 48 propusa – domeniul public;**



Inaltimea maxima admisa a constructiilor, in punctul cel mai inalt nu va depasi 4,00m.

- **UTR 4 – locuinte colective si functiuni complementare – parcelele 32 – 44 propuse;**

Regimul de inaltime maxim admis este de 4 niveluri supraterane (parter, 2 etaje si al 3lea etaj retras sau mansarda). Se interzice realizarea de subsoluri si demisoluri. Regimul de inaltime admis nu poate fi altul decat unul dintre urmatoarele configuratii: P, P+E sau P+2E+Eretras, P+2E+ mansarda.

Se accepta o cota $\pm 0,00 = +0,85$ fata de C.T.A.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt nu va depasi 16,85m. Inaltimea maxima masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt fata de cota $\pm 0,00$ nu va depasi 16,00m.

- **UTR 5 subzona 5.a – servicii si comert – parcela 45 propusa;**

Regimul de inaltime maxim admis este de un singur nivel suprateran (parter). Se interzice realizarea de subsoluri si demisoluri. Regimul de inaltime admis nu poate fi altul decat P.

Se accepta o cota $\pm 0,00 = +0,15$ fata de C.T.A.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt nu va depasi 8,15m. Inaltimea maxima masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt fata de cota $\pm 0,00$ nu va depasi 8,00m.

- **UTR 5 subzona 5.b – servicii si comert – parcela 46 propusa;**

Regimul de inaltime maxim admis este de 4 niveluri supraterane (parter, 2 etaje si al 3lea etaj retras sau mansarda). Se interzice realizarea de subsoluri si demisoluri. Regimul de inaltime admis nu poate fi altul decat unul dintre urmatoarele configuratii: P, P+E sau P+2E+Eretras, P+2E+ mansarda.

Se accepta o cota $\pm 0,00 = +0,85$ fata de C.T.A.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt nu va depasi 16,85m. Inaltimea maxima masurata la coama acoperisului sau la atic, in punctul cel mai inalt fata de cota $\pm 0,00$ nu va depasi 16,00m.



- UTR 6 – domeniul public – drumuri, trotuare, alei pietonale, zona verde

- Nu este cazul;

În funcție de suprafața construită în faza D.T.A.C. suprafața zonei edificabile propusă în P.U.Z. va scădea și va crește suprafața zonei verzi.

Drumul de acces și platformele carosabile din incintă, se recomandă să se realizeze din materiale specifice permeabile.

Se vor menține caracteristicile zonei privind spațiile verzi, zonele rămase libere în cadrul terenului și spațiile dispuse perimetral urmând să fie prevăzute cu îmbrăcăminte de pământ vegetal și însemănțate cu ierburi perene și vegetație diversificată. Pe laturile proprietăților se vor planta arbuști ornamentali.

Se va realiza o zonă verde tampon în partea nordică a sitului între zona studiată și zona industrială existentă.

Se vor amenaja și întreține spații verzi, grădini și plantații de aliniament în zonele precizate de planșa de reglementări aferentă documentației P.U.Z.. Spațiile libere vizibile vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de grădina vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese.

Împrejmirile – UTR 1 – nu vor fi mai înalte de 2,20m. Se recomandă realizarea pe latura de acces la parcela de împrejurări cu soclu cu înălțimea maximă de 75 cm.

Se recomandă ca între parcele și pe limita posterioară să se realizeze împrejurări – UTR 1 – din stalpi metalici prevăzuți între ei cu plasa sudată, culoare verde și dublată de vegetație perenă.

2.2. Incadrarea în localitate



Zona studiată este situată în raza administrativ – teritorială a județului Sibiu, comuna Sura Mica extravilan în partea nordică a comunei.

Distanța față de principalele puncte de reper:

- distanța față de orașul Ocna Sibiului ~ 4km;
- distanța față de municipiul Sibiu ~ 7,5km.

Situl studiat este delimitat astfel:

- la nord de parcul industrial Sura Mica
- la sud de curți și gospodării Sura Mica;
- la vest de curți și gospodării Sura Mica;
- la est de parc panouri solare – proprietate privată;

Parcela identificată cu C.F. 105985 Sura Mica va realiza accesul la situl studiat din strada Dupa Suri – drum comunal existent. Ea este marginită pe o parte de o locuință unifamilială și pe cealaltă parte de Parcul industrial Sura Mica.

2.3. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistic – relief, clima, geo, rețea hidrografică

Din punct de vedere geologic, zona aparține de unitatea structurală majoră Depresiunea Transilvaniei, este alcătuită din sisturi cristaline (identificate prin foraje la o adâncime de 1500m) și este acoperit cu o acoperitură groasă alcătuită din depozite sedimentare miopliocene și cuaternare. Prelungirea cristalinului Carpaților Meridionali în fundamentul Depresiunii Transilvaniei este evidențiată în apropierea Municipiului Sibiu prin magurile cristaline care ies la zi la limita sudică și sud-vestică a depresiunii: Cisnădoara, Magura Poplaca, Dealul Zidului. Depozitele sedimentare care află în



perimetrul analizat apartin structurilor tinere, fiind reprezentate prin formatiuni sedimentare diferite in ceea ce priveste gradul de cimentare, de consolidare si rezistenta la actiunea factorilor de mediu. Depozitele cele mai recente sunt cele cuaternare, acopera aproape in totalitate teritoriul administrativ al judetului Sibiu si sunt reprezentate prin depozitele de terasa si depozitele proluviale de varsta pleistocen, diferite ca geneza, grosime si alcatuire granulometrica cu tendinta de formare conglomerate acoperita de o cuvertura de sol de grosimi variabile, precum si depozite aluviale actuale.

Amplasamentul studiat se incadreaza din punct de vedere seismic intr-o zona seismica cu $a_g = 0.20g$ si perioada de colt $T_c = 0.7sec$. Adancimea de inghet conform STAS 6054/77 este de $- 0.80m \pm - 0.90m$ fata de cota terenului natural neacoperit (C.T.N.).

In momentul realizarii proiectului s-a respectat atat Planul Urbanistic General, Planul urbanistic Zonal si Codul Civil.

2.4. Circulatia

Accesul la parcela se realizeaza din strada Dupa Suri, comuna Sura Mica.

Se vor realiza pentru fiecare parcela cate un acces auto si un acces pietonal. Accesul la parcela se va realiza intotdeauna de pe latura scurta a parcelei, chiar si in cazul parcelelor de colt.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se propune astfel realizarea de drumuri comunale/strazi cu 2 sensuri de circulatie, fiecare sens in profil transversal de 1,00m,



Sensul de circulatie se termina cu o zona de colectare pluviala. Sensurile de circulatie sunt prevazute cu trotuare cu latimea de 1,00m. Se poate observa in partea desenata atat planimetria strazilor si cat profilul transversal al acestora.

Se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h.

Fiecare parcela a UTR 4 va fi tratata – datorita densitatii mici – locuinte colective de mici dimensiuni – ca lot individual privat prevazut cu curte proprie.

Se va realiza in zona de acces auto – obligatoriu – bariera acces/iesire sau poarta auto prevazuta cu sistem de deschidere automata.

In aceasta situatie nu este necesar – realizarea de racorduri auto – raze acces.

Într-un perimetru mai larg, circulația se desfășoară pe:

- DN 14;
- Drumuri comunale;
- Drumuri de exploatare.

Pe fiecare parcela a UTR 1 - parcele 1-29 se propune in aceasta documentatie realizarea unei suprafete de 25mp zona parcare – 2 masini. Aceasta zona este recomandata a fi pozitionata in fata garajului – daca acesta exista.

Pe UTR 2 se propun 11 locuri parcare.

Pe fiecare parcela a UTR 4 - parcele 32-44 se propune realizarea a 22 locuri parcare.

Pe parcela a UTR 5 subzona 5.a se propune realizarea a 11 locuri parcare si pe subzona 5.b se propune realizarea a 17 locuri parcare
UTR 6 – domeniul public este alcatuit din drumuri comunale, trotuare, alei pietonale si zona verde.

Se propun 6 drumuri comunale cu sectiune transversala de 7,00m – 2 benzi circulatie fiecare banda 3,50m.

Se vor realiza trotuare cu latimea de 1,00m.

Se realizeaza si o zona tampon intre zona industriala si zona studiata, respectiv drumul comunal propus situat in NE sitului.



2.4.1 Aspecte critice privind circulatia in cadrul zonei, eventuale alte tipuri de circulatie

Aceste aspecte vo fi detaliate in studiu de circulatie care va fi atasat si parte componenta a documentatiei.

2.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari in circulatie, etc

Aceste aspecte vo fi detaliate in studiu de circulatie care va fi atasat si parte componenta a documentatiei.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Documentația – “intocmire P.U.Z. – constituire trup intravilan zona rezidentiala cu locuinte unifamiliale si colective, functiuni complementare si servicii”

Imobilele propuse in acest P.U.Z. se incadreaza ca si functiune in functiunile acceptate prin P.U.G. Sura Mica in aceasta zona.

UTR 1:

1. Utilizari admise: - locuinte individuale

2. Utilizari admise cu conditionari – servicii aferente functiunii de locuire, cu urmatoarele conditii:

> suprafata utila ocupa de acestea sa nu depaseasca 75% din suprafata utila totala;

> sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

> activitatea sa se desfasoare in interiorul cladirilor;

> sa se asigure suplimentar 1-2 locuri parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;

> se accepta urmatoarele functiuni:

> servicii:

Comert alimentar si comert nealimentar;

Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete



individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte;

> gradinite –

- incadrarea in prevederile normativelor in vigoare privind proiectarea constructiilor turistice;

- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea parcelei;

> functiunile turistice cu caracter intraurban cu respectarea urmatoarelor conditii:

- incadrarea in prevederile normativelor in vigoare privind proiectarea constructiilor turistice;

- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea parcelei;

- pe parcela nu vor exista alte functiuni;

- activitatea se va desfasura numai in interior;

Conditii in care se pot amplasa functiuni complementare a fost descris mai sus la pct. 2.1.

UTR 2:

1. Utilizari admise: - domeniul privat Comuna Sura Mica – dotari de interes public de tip piateta urbana prevazuta cu constructii de mici dimensiuni – servicii si comert de mici dimensiuni, zona verde

- spatii verzi, amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclisme, fantani si jocuri de apa, mobilier urban.

2. Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni servicii si comert de mici dimensiuni cu conditia ca Procentul de Ocupare a Terenului P.O.T. sa nu depaseasca 10%.

Constructii sau instalatii temporare pentru evenimente si manifestari cu rol cultural, sportiv sau de divertisment, cu conditia



de a nu afecta calitatea si integritatea spatiilor verzi si a plantatiilor si de a fi 100% demontabile. Dupa dezafectarea constructiilor temporare, spatiile libere vor fi readuse la starea initiala.

Constructiile si instalatiile temporare se vor demonta si indeparta in termen de maxim 3 zile de la incheierea evenimentelor sau manifestatiilor pentru care au fost autorizate.

3.Utilizari interzise: - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

Aceasta reglementare este definitiva si nu poate fi modificata printr-o documentatie de urbanism

> sunt interzise functiuni industriale.

> sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente.

UTR 3 Subzona a – domeniul public

1. Utilizari admise: - zona verde

Spatii verzi si plantate de folosinta generala.

Amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclisme, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.

2. Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni de loisir public cu conditia ca Procentul de Ocupare a Terenului P.O.T. sa nu depaseasca 5%.

Constructii sau instalatii temporare pentru evenimente si manifestari cu rol cultural, sportiv sau de divertisment, cu conditia de a nu afecta calitatea si integritatea spatiilor verzi si a plantatiilor si de a fi 100% demontabile. Dupa dezafectarea constructiilor temporare, spatiile libere vor fi readuse la starea initiala.

Constructiile si instalatiile temporare se vor demonta si indeparta in termen de maxim 3 zile de la incheierea evenimentelor sau manifestatiilor pentru care au fost autorizate.

3.Utilizari interzise: - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

Aceasta reglementare este definitiva si nu poate fi modificata printr-o documentatie de urbanism



- > sunt interzise functiuni industriale.
- > sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente.

UTR 3 Subzona b – domeniul public

1. Utilizari admise: - zona verde

Spatii verzi si plantate de folosinta generala.

2. Utilizari admise cu conditionari

Se admit anumite constructii pentru adapostire puncte de bransament utilitati, dupa realizarea proiectelor de specialitate;

3. Utilizari interzise: -

UTR 3 Subzona c – domeniul public

1. Utilizari admise: - zona verde

Spatii verzi si plantate de folosinta generala.

Loc de joaca pentru copii;

2. Utilizari admise cu conditionari

-

3. Utilizari interzise: - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

Aceasta reglementare este definitiva si nu poate fi modificata printr-o documentatie de urbanism

- > sunt interzise functiuni industriale.
- > sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente.

UTR 4:

1. Utilizari admise: - locuinte colective si functiuni complementare

2. Utilizari admise cu conditionari – servicii aferente functiunii de locuire, cu urmatoarele conditii:

- > sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- > activitatea sa se desfasoare in interiorul cladirilor;
- > sa se asigure suplimentar 1-2 locuri parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;
- > se accepta urmatoarele functiuni:



> servicii:

Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte;

UTR 5 Subzona a:

1. Utilizari admise: - servicii si comert

- functiuni comerciale cu caracter intraurban

2. Utilizari admise cu conditionari

> suprafata utila ocupa de acestea sa nu depaseasca 25 % din suprafata utila totala;

> sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

> activitatea sa se desfasoare in interiorul cladirii;

Functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni de cultura, functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni sportive;

3. Utilizari interzise: - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

> sunt interzise functiuni industriale.

> sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente.

UTR 5 Subzona b:

1. Utilizari admise: - unitate servicii si comert

Functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale cu caracter intraurban, functiuni de cultura, functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni sportive, functiuni de turism cu caracter intraurban.



2. Utilizari admise cu conditionari

Nu se admit alte functiuni.

3. Utilizari interzise: - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

> sunt interzise functiuni industriale.

> sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente

UTR 6:

- domeniul public – drumuri comunale (strazi profil transversal 7,00m), alei pietonale, zone verzi (inclusiv spatiu tampon zona industriala si zona studiata)

1. Utilizari admise: - zona verde

Spatii verzi si plantate de folosinta generala.

2. Utilizari admise cu conditionari

Se admit anumite constructii pentru adapostire puncte de bransament utilitati, dupa realizarea proiectelor de specialitate;

3. Utilizari interzise: -

2.6. Echiparea edilitara

Toate constructiile se vor racorda la retele edilitare publice, daca exista aceasta posibilitate.

Se interzice conducerea apelor meteorice catre domeniul public sau parcelele invecinate.

Firidele de bransament vor fi interate in imprejmuite, ingropate sau inzidite in constructiile propuse.

Funcțiunile propuse:

- UTR 1 subzona a – locuinte unifam. si functiuni complementare – parcelele 1 – 15 propuse;
P.O.T. maxim = 40% si C.U.T. maxim = 1.
- UTR 1 subzona b – locuinte unifam. si functiuni complementare – parcelele 1 – 14 propuse;
P.O.T. maxim = 40% si C.U.T. maxim = 1.



- UTR 2 – domeniul privat Comuna Sura Mica – dotari de interes public de tip piateta urbana prevazuta cu constructii de mici dimensiuni – servicii si comert de mici dimensiuni, zona verde – parcela 30 propusa;
P.O.T. maxim = 10% si C.U.T. maxim = 1.
- UTR 3 subzona a – zona verde dotata cu loc joaca copii
P.O.T. maxim = 5% si C.U.T. maxim = 1.
- UTR 3 subzona b – zona verde
P.O.T. - si C.U.T. -
- UTR 3 subzona c – zona verde dotata cu loc joaca copii
P.O.T. maxim = 20% si C.U.T. maxim = 1.
- UTR 4 – locuinte colective si functiuni complementare – parcelele 32 – 44 propuse;
P.O.T. maxim = 25% si C.U.T. maxim = 0,90.
- UTR 5 subzona a – servicii si comert – parcela 46 propusa;
P.O.T. maxim = 40% si C.U.T. maxim = 1,00.
- UTR 5 subzona b – servicii si comert – parcela 46 propusa;
P.O.T. maxim = 35% si C.U.T. maxim = 1,30.
- UTR 6 – domeniu public – drumuri comunale, trotuare alei pietonale, zona verde
P.O.T. - si C.U.T. -

Se doreste realizarea unei parcelari conform partii desenate. Parcelarea reprezinta diviziunea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi. Parcelarea va fi permisa pentru ca s-a realizat un front la strada de minim 12m – pentru parcelele prevazute cu zone edificabile. Exceptie o face **parcela 49** – drumuri comunale, trotuare si zone verzi.

Gradul de rezistenta la foc pentru fiecare parcela – viitoare constructie – va fi grad de rezistenta la foc II.

Alimentare cu apă

In apropierea amplasamentului care face obiectul acestei documentatii exista o retea de apa curenta. Se va obtine avizul necesar emis de APA CANAL SIBIU SA Sura Mica



Exista in zona retea de apa PE 110mm, retea de canalizare menajera PVC 400mm.

In urma bransarii la retea existenta, din caminul de apometru, conducta exterioara de alimentare cu apa potabila (din incinta proprietatii obiectivelor) se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate PEID, imbinata prin sudura cap la cap, pozata ingropat, sub cota de inghet, pe un strat de nisip si acoperita cu un strat de nisip si pamant compactat bransamentul propriu-zis. Conductele vor fi prevazute din tevi de polipropilena pentru fluide sub presiune, imbinate prin polifuziune, cu fittinguri si accesorii de polipropilena de presiune. Acest lucru se va realiza pentru fiecare parcela in parte, daca exista posibilitatea.

Conductele de apa rece vor fi din tevi de polipropilena, izolate anticondens. Conductele de apa calda vor fi din tevi de polipropilena Pn 10bar si temp max = +60C, izolate termic. La montajul conductelor in ghene de instalatii, termoizolatia va fi protejata cu folie de aluminiu.

Canalizare

Bransamentul se va realiza la retea APA CANAL SA Sura Mica. Se va realiza fiecare bransament printr-o teava de polietilena la retea de canalizare a comunei Sura Mica. Reteaua de canalizare pluviala din interiorul parcelei va colecta apele pluviale. Se va realiza racordul la retea pluviala stradala pentru fiecare unitate. Instalatiile interioare de canalizare menajera se vor realiza din:

- Tuburi de polipropilena ignifuga si fittinguri imbinate cu garnituri de cauciuc pentru instalatia de canalizare menajera;
- Teava din polipropilena de inalta densitate, imbinate prin sudura cap la cap pentru conductele de canalizare sub cota pardoselii finite a celui mai jos nivel;
- Tuburi si fittinguri din PVC-KG, pentru instalatiile de canalizare a celui mai jos nivel.

Se interzice deversarea in racordul de canalizare menajera a apelor pluviale. Apele pluviale din incinta se vor gestion local prin



colectare in bazine, evacuarea spre zonele verzi ale incintei fara afectarea proprietatilor invecinate, spre rigola stradala.

Evacuarea apelor de incinta va fi tratata in mod obligatoriu in sistem separativ, prn colectarea si descarcarea distincta a apelor uzate menajere respectiv a apelor pluviale. Se interizce racordarea directa a functiunilor subsolului – daca e cazul la canalizare pentru evitarea inundarii acestuia in cazul refularii retelei de canalizare stradala.

Rețele electrice

In zona studiata, exista in prezent rețeaua de alimentare cu curent electric a comunei Sura Mica, judetul Sibiu. Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la postul Trafo specificat de catre furnizorul de energie electrica, dupa obtinerea avizelor specifice.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, pe fațadele principale ale clădirilor.

Alimentarea cu gaze naturale

Situația existentă – In zona exista rețeaua de alimentare cu gaz metan a Delgaz Grid, Sura Mica. Traseul rețelei de gaz natural este rectiliniu, cu respectarea condițiilor de siguranță. Conductele sunt montate parțial subteran, parțial aerian. Se dorește realizarea de bransamentului pentru fiecare parcela, acolo unde este necesar in urma obtinerii avizelor specifice.

Telefonie si CATV

Telefonizarea zonei se face atat de catre TELEKOM Romania, RSD, cat si de catre alte firme private de cablu care ofera servicii integrate de telefonie fixa, cablu TV si conexiune Internet. Se va realiza bransarea la rețeaua uneia din firmele enumerate mai sus in functie de nevoile fiecarui beneficiar al parcelei, dupa obtinerea avizelor specifice.

2.7. Probleme de mediu



Conform ordinului comun MAPPM (nr 214/RT/1999) – MLAPT (nr 16/NN/1999) și a ghidului de aplicare – probelele de mediu se vor trata în cadrul unei analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de urbanism a proiectului.

S-au analizat în această documentație:

- Relația cadru natural – cadru – construit
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Cadrul natural se constituie în zona podisului Transilvaniei, locație situată la 7,5 km de municipiul Sibiu. Zona este destinată culturilor agricole și dotărilor rezidențiale. Se constată o relevanță scăzută a impactului cadrului natural asupra funcțiilor viitoare și viceversa. Zona de locuire permanentă propusă – locuințe individuale unifamiliale și colective - funcțiuni complementare împreună cu servicii/comert – nu va avea impact asupra mediului, nu se vor elimina noxe sau emisii sonore (poluare fonică), în general nu se ridică probleme de mediu.

Sursele de emisie ale poluanților în aer vor fi fixe (instalații de încălzire și preparare a apei calde de consum și bucatărie) și mobile (traficul pe străzile perimetrare și pe căile de acces nou prevăzute). Nivelul de impurificare al zonei prin aportul viitoarelor surse fixe și mobile de emisii este estimat să atingă concentrații sub CMA-urile prevăzute de STAS. Investițiile ulterioare vor fi analizate detaliat, în funcție de activități. Deșeurile rezultate din activitățile menajere vor fi depozitate corespunzător, în containere și evacuate ritmic de unități de salubritate specializate. Locul de depozitare al deșeurilor va fi stabilit în faza de avizare în vederea obținerii autorizației de construire.



2.8. Optiuni ale populatiei

Apariția acestor locuinte individuale, colective și a funcțiilor complementare împreună cu servicii/comert – în această zonă, precum și propunerile de organizare a circulației reprezintă baza unei strategii investiționale care trebuie să ducă la dezvoltarea armonioasă a zonei.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul este situat în intravilanul comunei Sura Mica. Acest P.U.Z. reglementează condiții primare, utilizare funcțională, condiții de amplasament, echipare și configurarea a clădirilor, circulații și accese, regimul de înălțime admis al clădirilor, posibilități maxime de ocupare și utilizarea terenului P.O.T. – procentul de ocupare a terenului și C.U.T. – coeficientul de utilizare al terenului. Se va admite astfel pe terenul care face obiectul acestui studiu UTR 1- funcțiunea locuire permanentă – locuinte individuale și funcțiuni complementare cu următoarele condiții:

- să nu genereze transporturi grele;
- să nu fie poluante,
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Conform prevederilor existente zona studiată este actualmente intravilană. Se va reglementa prin această documentație destinația și funcțiunile permise pe acest sit. Zona este cuprinsă în extravilanul comunei Sura Mica, județului Sibiu. Se propune ca zona care face obiectul acestei documentații să capete caracter de locuire permanentă datorită faptului că s-a manifestat un interes investițional în acest sens.

3.2. Prevederi ale P.U.G. –

3.3. Valorificarea cadrului natural



Cadrul natural il constituie relieful comunei Sura Mica. Comuna situata in podisul Transilvaniei. Se doreste realizarea de locuinte – fara impact asupra cadrului natural.

3.4 Modernizarea circulatiei

Se propune realizarea unor drumuri cu finisaj imbracaminte permanenta pentru facilitare drum acces – se vor respecta astfel normativele de drum greu.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Bilanț teritorial

| Nr. crt. | Loturi | mp | % |
|----------|---------------|-------------|---------|
| 1 | UTR 1 | 15.354,94mp | 28,86% |
| 2 | UTR 2 | 3.179,59mp | 5,97% |
| 3 | UTR 3 | 2.896,86mp | 5,44% |
| 4 | UTR 4 | 15.772,40mp | 29,64% |
| 5 | UTR 5 | 2. 295,10mp | 4,32% |
| 6 | UTR 6 | 13.712,11mp | 25,77% |
| | Total parcelă | 53.211,00mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR 1 Subzona a

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|--|------------|---------|
| 1. | Locuinte individuale, functiuni complementare si anexe | 3.162,61mp | 40,00% |
| 2. | Alei auto si/sau locuri de parcare | 375,00mp | 4,74% |
| 3. | Alei pietonale | 382,50mp | 4,84% |
| 4. | Zonă verde | 3.986,42mp | 50,42% |
| | Total parcelă | 7.906,53mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR 1 Subzona b



| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|--|------------|---------|
| 1. | Locuinte individuale, functiuni complementare si anexe | 2.976,36mp | 40,00% |
| 2. | Alei auto si/sau locuri de parcare | 350,00mp | 4,70% |
| 3. | Alei pietonale | 357,00mp | 4,79% |
| 4. | Zonă verde | 3.762,05mp | 50,51% |
| | Total parcelă | 7.448,41mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR 1

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|--|-------------|---------|
| 1. | Locuinte individuale, functiuni complementare si anexe | 6.141,97mp | 40,00% |
| 2. | Alei auto si/sau locuri de parcare | 725,00mp | 4,72% |
| 3. | Alei pietonale | 739,50mp | 4,82% |
| 4. | Zonă verde | 7.748,47mp | 50,46% |
| | Total parcelă | 15.354,94mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR 2 – domeniu privat Comuna Sura Mica

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|---|------------|---------|
| 1. | Unitati servicii si comert de mici dimensiuni | 300,00mp | 9,44% |
| 2. | Alei auto si/sau locuri de parcare | 162, 50mp | 5,11% |
| 3. | Alei pietonale | 898,54mp | 28,25% |
| 4. | Zonă verde | 1.818,59mp | 57,20% |
| | Total parcelă | 3.323,89mp | 100.00% |



BILANT TERITORIAL UTR 3 Subzona a – domeniul public

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|---------------------------|------------|---------|
| 1. | Loc de joaca pentru copii | 100,00mp | 5,16% |
| 2. | Alei pietonale | 435,58mp | 22,30% |
| 3. | Zonă verde | 1.400,48mp | 72,34% |
| | Total parcelă | 1.936,04mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR 3 Subzona b – domeniul public

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|---------------|----------|---------|
| 1. | Zonă verde | 693,00mp | 100.00% |
| | Total parcelă | 693,00mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR 3 Subzona c – domeniul public

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|---------------------------|----------|---------|
| 1. | Loc de joaca pentru copii | 50,00mp | 18,67% |
| 2. | Zonă verde | 217,82mp | 81,33% |
| | Total parcelă | 267,82mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR 3 – domeniul public

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|---------------------------|------------|---------|
| 1. | Loc de joaca pentru copii | 150,00mp | 5,18% |
| 2. | Alei pietonale | 435,58mp | 15,03% |
| 3. | Zonă verde | 2.311,28mp | 79,79% |
| | Total parcelă | 2.896,86mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR 4/ UNITATE – PARCELELE 32

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|-----------|----|---|
|----------|-----------|----|---|



| | | | |
|----|--|-------------------|----------------|
| 1. | Locuinte colective, functiuni complementare si anexe | 280,00mp | 23,41% |
| 2. | Locuri de parcare | 280,07mp | 23,41% |
| 3. | Alei pietonale private | 124,43mp | 10,39% |
| 4. | Alei auto zona parcare | 184,66mp | 15,44% |
| 5. | Zonă verde | 322,16mp | 29,93% |
| 6. | Platf. colectare des men | 5,04mp | 0,42% |
| | Total parcelă | 1.196,00mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR 4/ UNITATE – PARCELELE 39

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|--|-------------------|----------------|
| 1. | Locuinte colective, functiuni complementare si anexe | 280,00mp | 23,12% |
| 2. | Locuri de parcare | 280,07mp | 23,12% |
| 3. | Alei pietonale private | 124,43mp | 10,27% |
| 4. | Alei auto zona parcare | 184,66mp | 15,16% |
| 5. | Zonă verde | 338,02mp | 27,91% |
| 6. | Platf. colectare des men | 5,04mp | 0,42% |
| | Total parcelă | 1.211,40mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR 4/ UNITATE – PARCELE TIP x 11buc

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|--|--------------------|----------------|
| 1. | Locuinte colective, functiuni complementare si anexe | 3.080,00mp | 23,05% |
| 2. | Locuri de parcare | 3.080,77mp | 23,05% |
| 3. | Alei pietonale private | 1.368,73mp | 10,24% |
| 4. | Alei auto zona parcare | 2.031,26mp | 15,20% |
| 5. | Zonă verde | 3.748,80mp | 28,05% |
| 6. | Platf. colectare des men | 55,44mp | 0,41% |
| | Total parcelă | 13.365,00mp | 100.00% |



BILANT TERITORIAL UTR 4

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|--|---------------|---------|
| 1. | Locuinte colective, functiuni complementare si anexe | 3.640,00mp | 23,08% |
| 2. | Locuri de parcare | 3.640,91mp | 23,08% |
| 3. | Alei pietonale private | 1. 617,59mp | 10,25% |
| 4. | Alei auto zona parcare | 2.399,76mp | 15,21% |
| 5. | Zonă verde | 4.408,62,42mp | 27,96% |
| 6. | Platf. colectare des men | 65,52mp | 0,42% |
| | Total parcelă | 15. 772,40mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR 5 Subzona a

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|----------------------------|------------|---------|
| 1. | Unitate servicii si comert | 375,00mp | 31,38% |
| 2. | Locuri de parcare | 144,28mp | 12,07% |
| 3. | Alei pietonale | 170,96mp | 14,32% |
| 4. | Alei auto | 219,60mp | 18,38% |
| 5. | Zonă verde | 285,09mp | 23,85% |
| | Total parcelă | 1.194,93mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR 5 Subzona b

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|----------------------------|------------|---------|
| 1. | Unitate servicii si comert | 225,00mp | 20,45% |
| 2. | Locuri de parcare | 219,86mp | 19,98% |
| 3. | Alei pietonale | 171,80mp | 15,62% |
| 4. | Alei auto | 155,76mp | 14,26% |
| 5. | Zonă verde | 327,75mp | 29,79% |
| | Total parcelă | 1.110,17mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR5



| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|--------------------|------------|---------|
| 1. | Servicii si comert | 600,00mp | 31,38% |
| 2. | Locuri de parcare | 364,14mp | 12,07% |
| 3. | Alei pietonale | 342,76mp | 14,32% |
| 4. | Alei auto | 375,36mp | 18,38% |
| 5. | Zonă verde | 612,84mp | 26,70% |
| | Total parcelă | 2.295,10mp | 100.00% |

UTR 6 DOMENIU PUBLIC - BILANT TERITORIAL C.F. 101223 SM

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|-------------------------|-------------|---------|
| 1. | Drumuri comunale | 8.931,23mp | 68,79% |
| 2. | Alei pietonale publice | 3.247,03mp | 25,00% |
| 3. | Zona verde | 401,39mp | 3,09% |
| 4. | Zona verde – sp. tampon | 224,46mp | 1,73% |
| 5. | Locuri parcare | 180,00mp | 1,39% |
| | Total | 12.984,11mp | 100.00% |

UTR 6 DOMENIU PUBLIC BILANT TERITORIAL C.F. 105985 SM

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|------------------|----------|---------|
| 1. | Drumuri comunale | 728,00mp | 100.00% |
| | Total | 728,00mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL UTR6 – DOMENIUL PUBLIC

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|-------------------------|-------------|---------|
| 1. | Drumuri comunale | 9.659,23mp | 70,44% |
| 2. | Alei pietonale publice | 3.247,03mp | 25,00% |
| 3. | Zona verde | 401,39mp | 2,93% |
| 4. | Zona verde – sp. tampon | 224,46mp | 1,64% |
| 5. | Locuri parcare | 180,00mp | 1,31% |
| | Total | 14.008,53mp | 100.00% |



SITUATIE JURIDICA EXISTENTA SI PROPUASA

BILANT TERITORIAL EXISTENT

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|--|-------------|---------|
| 1. | C.F. 101233 SURA MICA – domeniu privat Comuna Sura Mica | 52.483,00mp | 98,63% |
| 2 | C.F. 105985 SURA MICA – domeniu public Comuna Sura Mica | 728,00mp | 1,37% |
| | Total | 14.008,53mp | 100.00% |

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|---|-------------|---------|
| 1. | Domeniu privat Comuna Sura Mica conform parte desenata | 52.483,00mp | 98,63% |
| 2 | Domeniu public Comuna Sura Mica | 728,00mp | 31,21% |
| | Domeniu public comuna Sura Mica devine din teren privat – UTR 3 | 2.896,86mp | 5,44% |
| | Domeniu public comuna Sura Mica devine din teren privat – UTR 6 | 12.984,11mp | 24,40% |
| | C.F. 105985 SURA MICA – domeniu public Comuna Sura Mica | 728,00mp | 1,37% |
| | Total | 14.008,53mp | 100.00% |



BILANT TERITORIAL – TOTALIZATOR:

| Nr. crt. | Funcțiuni | Mp | % |
|----------|---|--------------------|----------------|
| 1. | Locuinte individuale si functiuni complementare | 6.141,97mp | 11,54% |
| 2. | Locuinte colective si functiuni complementare | 3.640,00mp | 6,84% |
| 3. | Unitate servicii si comert | 900,00mp | 1,69% |
| 4. | Loc de joaca pentru copii | 150,00mp | 0,28% |
| 5. | Locuri de parcare | 4.892,00mp | 9,20% |
| 6. | Alei pietonale private | 2.699,85mp | 5,08% |
| 7. | Alei auto zona parcare | 2.775,12mp | 5,21% |
| 8. | Zonă verde | 12.769,93mp | 24,00% |
| 9 | Platf. colectare deseuri menajere | 65,52mp | 0,12% |
| 10. | Alei pietonale - domeniul privat com Sura Mica | 1.334,08mp | 2,51% |
| 11. | Zona verde – domeniul privat com Sura Mica | 4.129,87mp | 7,76% |
| 12. | Drumuri comunale - domeniu public | 9.577,20mp | 18,00% |
| 13. | Trotuare/Alei pietonale - domeniu public | 3.329,06mp | 6,25% |
| 14. | Zona verde dom. pub. - domeniu public | 625,85mp | 1,18% |
| 15. | Locuri de parcare - domeniu public | 180,00mp | 0,34% |
| | Total parcelă | 53.211,00mp | 100.00% |



3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In zona exista retele de alimentare cu apa, energie electrica si gaze naturale si reseaua de canalizare a comunei Sura Mica. Se va realiza obligatoriu bransarea constructiilor propuse in fazele ulterioare la aceste retele, dupa obtinerea avizelor specifice necesare.

3.7. Protectia mediului

In faze ulterioare si la construire imobilelor se va tine cont de:

Protectia solului:

Se vor utiliza materiale care nu contin substante toxice si care nu emit gaze nocive.

Se va evita poluarea mediului natural prin evacuarea apelor uzate si dejectilor in reseaua de canalizare existenta.

Se va asigura igiena evacuarii deseurilor si a gunoaielor.

Nu se vor arunca sau depozita deseuri menajere in afara amplasamentelor autorizate. Deșeurile menajere rezultate din activitățile ulterioare vor fi depozitate corespunzător, în containere speciale și evacuate ritmic de unități de salubritate specializate.

Protectia panzei de apa freatica:

Cladirile propuse – pe intreaga lor durata de viata – nu au voie sa afecteze panza de apa freatica

Protectia calitatii aerului exterior:

Sursele de emisie ale poluanților în aer vor fi fixe (instalații de încălzire și preparare a apei calde de consum) și mobile (traficul pe străzile perimetrare și pe căile de acces prevăzute). Nivelul de impurificare al zonei prin aportul viitoarelor surse fixe și mobile de emisii este estimat să atingă concentrații sub CMA-urile prevăzute de STAS. Investițiile ulterioare se vor analiza detaliat, în funcție de activități și se vor încadra în condițiile de calitate a aerului în zone protejate.



Protectia florei, faunei si reliefului:

Cladirile propuse nu trebuie sa afecteze pe toata durata lor de viata echilibrul ecologic - nu vor avea impact asupra florei, faunei si reliefului zonei.

Protectia impotriva umbririi sau reflexei suparatoare a luminii catre vecinatati:

Conform studiului de insorire se va realiza o radiatie solara directa suficienta pe toata durata anului.

Iluminatul natural al cladirilor va fi de minim 300lx.

Nu se va realiza o oglindire suparatoare a luminii datorita materialelor folosite.

Protectia acustica:

Masuri pentru protectia acustica:

In zona nu exista surse producatoare de zgomot sau vibratii.

Se va asigura o protectie impotriva zgomotului corespunzatoare.

Astfel nu se vor depasi urmatoarele valori pentru imobilele propuse – zgomot interior datorat unor surse exterioare:

- 30 dB \pm 5dB – in plus ziua;
- in minus noaptea;

Imbunatatirea izolarii la zgomot a pardosealii se va realiza diferentiat in functie de tipul incaperilor conform C125 si STAS 6156.

Nu se vor produce zgomote si vibratii peste limitele admise prin normele legale.

3.8. Obiective de utilitate publica

Casele de locuit si locuintele colective vor fi de utilitate privata.

Se propune sub denumirea de Parcela 49 – amenajarea unei suprafate de 13.712,11mp – domeniu public, astfel:



- Suprafata drumuri comunale C.F. 101223 Sura Mica Suprafata = 8.849,20mp;
- Suprafata drumuri comunale C.F. 105985 Sura Mica Suprafata = 728,00mp;
- **Suprafata totala drumuri comunale = 9.659,23mp**
- **Suprafata trotuare, alei pietonale = 3.247,03mp**
- **Suprafata zone verzi = 625,85mp din care zona tampon S = 224,46mp**
- **Suprafata locuri parcare – 12 unitati = 180,00mp**

S-au dimensionat conform art. 4.12 din H.G. 525/1995 drumurile auto – conform normelor de trafic greu astfel:

- drumuri cu sectiune transversala 7,00m – 3,50m pe fiecare sens, marginite de trotuare;

Se va realiza imbracaminte permanenta pentru facilitare drum acces – se vor respecta astfel normativele de drum greu.

4. Masuri in continuare

Se propune ca in continuarea P.U.Z.-ului sa se elaboreze documentatiile necesare – proiect pentru autorizare constructie D.T.A.C. si proiect tehnic P.T. - aferente proiectelor de locuinte individuale unifamiliale sau functiuni complementare care vor face obiectul studiului. Se vor elabora documentatiile tehnice pentru racordarea imobilelor la utilitati.

Concluzii

Locuintele individuale unifamiliale si functiunile complementare propuse, prin volumetria si materialele folosite, respecta atat arhitectura vernaculara cat si principiile moderne ale dezvoltarii durabile instituite prin Agenda 21. Terenul studiat este un sit care se va inscrie in ambientul arhitectural al zonei comunei Sura MICA.

Intocmit,

arh. Miruna Marchian

**DOCUMENTATIE PENTRI
INTOCMITA CC**



Sef proiect

arh. Miruna Marchian

**ANISTIC ZONAL (P.U.
30 – GM-010-2000**

