

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U.

AFERENT P.U.Z

“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

INTRODUCERE

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) reprezinta piesa fundamentala cu caracter de reglementare ce detaliaza prescriptiile P.U.Z.-ului. Reglementarile generale elaborate la nivelul UTR-urilor cuprinse in prezentul R.L.U., sunt obligatorii pe situl care face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborarii R.L.U.-ului aferent P.U.Z.-ului – “constituire trup intravilan – zona rezidentiala cu locuinte unifamiliale si colective, functiuni complementare si servicii, bransamente si utilitati” stau:

- Regulamentul general de urbanism (R.G.U.), aprobat si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G.-ul comunei Sura Mica aprobat prin H.C.L. 02/21.01.2014 si aviz M.D.R.P. nr. 42 /2013 si prescriptiile R.L.U. aferente P.U.G. Sura Mica;
- Cod civil actualizat 2019 cu Legea nr 287/2009;

Prin aprobarea P.U.Z.-ul, acest R.L.U. va constitui un act de autoritate al Administratiei Publice Locale.



Prezentul P.U.Z. si R.L.U. au ca obiectiv general facilitarea unui proces de dezvoltare integrata prin mentinerea si punerea in valoare a caracteristicilor cadrului natural, dar si a unor propuneri de dezvoltare durabila prin insertia de locuinte individuale unifamiliale in zona si functiuni complementare, pe situl studiat.

Regulamentul cuprinde prevederi generale si prevederi specifice pentru UTR1, UTR 2 si Teren cu destinatia drum conform P.U.Z., grupate pe capitole.

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona studziata, conform planului de Reglementari Urbanistice anexat.

Terenurile sunt proprietatea privată a lui Comunei Sura Mica înscrise in urmatoarele C.F.uri si identificate in acest P.U.Z., in partea desenata prin cu numere de parcela astfel:

- 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 ➔ **53211,00mp.**

Prin acest P.U.Z. se doreste crearea a 47 parcele, respectiv 48 impreuna cu drumurile si trotuarele propuse, inclusiv zone verzi. Vom avea astfel urmatoarea situatie propusa:

- **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 public privat cu dotari de interes public de tip piateta urbana prevzuta cu constructii de mici dimensiuni si zona verde;

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

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

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

> Subzona UTR 3.b – zona verde domeniu public privat;

- ❖ 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;
❖ 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 - Teren cu destinatia 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;

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor de pe terenul studiat care face obiectul acestui P.U.Z.

Documentatia a fost solicitata de beneficiar prin Certificat de Urbanism eliberat de Primaria Comunei Sura Mica.

2. Baza legala a elaborarii

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile Planului Urbanistic General a Comunei Sura Mica si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobate prin H.C.L. 02/21.01.2014 si aviz M.D.R.P. nr. 42/2013, prevederile Codului Civil, ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, cat si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal GM 010/2000.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul P.U.Z. si R.L.U.-ul aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe situl care face obiectul documentatiei. Suprafata totala a terenului este de 53.211,00mp conform C.F. 101223 Sura Mica, nr. cad. 101223, nr. top. 101223 si C.F. 105985 Sura Mica, nr. cad. 105985, nr. top. 105985.

4. Derogari de la prevederile regulamentului

Prin modificari se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: regim de aliniere, P.O.T., C.U.T., regim de inaltime.

Derogarile de la prevederile prezentului regulament sunt admise in urmatoarele situatii:

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis in prezentul regulament;

- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor;

Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii:

- modificari privind functiunile admise, regimul de inaltime, C.U.T. si depasirea alinierii spre strada sunt posibile in baza P.U.Z.;

- modificarea alinierii spre limitele laterale si posterioare de proprietate si a P.O.T. este posibila in baza P.U.D. insotit de ilustrare de arhitectura.

5. Definitie P.O.T si C.U.T.

Definitia – Procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Definitia – Coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suma suprafațelor desfășurate a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și

neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- conform legii nr. 350 din 06.07.2001 (*actualizata*) privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu data intrarii in vigoare 10.07.2001 actualizata 21.07.2013.

II. Dispozitii aplicabile in zona

Unitatea de referinta si caracterul acesteia

- UTR 1 subzona a – parcelele 1 – 29 propuse;
- UTR 1 subzona b – parcelele 16 – 29 propuse;
- UTR 2 – domeniul privat Comuna Sura Mica – parcela 30 propusa;
- UTR 3 subzona a – domeniul public – parcela 31 propusa;
- UTR 3 subzona b – domeniul public – parcela 47a propusa si parcela 47.b propusa;
- UTR 3 subzona c – domeniul public parcela 48 propusa;
- UTR 4 – parcelele 32 – 44 propuse;
- UTR 5 subzona a – parcela 45 propusa;
- UTR 5 subzona a – parcela 46 propusa;
- UTR 6 – domeniu public – drumuri comunale propuse, trotuare, zona verde si locuri parcare;

a). Natura ocuparii si utilizarii terenului

UTR 1:

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. 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 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 rezistentă la foc pentru fiecare parcelă – viitoare construcție – grad de rezistentă la foc II.

Conform P118/99 art 2.2.2. – distanța dintre clădiri – minim 6m > zonele edificabile din acest P.U.Z. respectă acest lucru – nu se va putea construi la o distanță mai mică.

Suprafața construită maximă pentru acest PUZ:

S teren = 591,14mp =>

S construită propusă = 236,46mp (P.O.T. propus = 40%)

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

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

4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni:

Nu se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

Parcelatele propuse au front la strada de minim 17,00m. Adâncimea parcelelor propuse va fi de 30,00m. S-au propus spre realizare parcele cu forma dreptunghică cu lungimea frontului la strada mai mică decât adâncimea parcelei.

- Parcela 16 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 591,14mp;
- Parcela 17 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 510,00mp;
- Parcela 18 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 510,50mp;
- Parcela 19 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 510,00mp;
- Parcela 20 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 548,12mp;
- Parcela 21 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 516,54mp;
- Parcela 22 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 500,91mp;
- Parcela 23 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 505,49mp;
- Parcela 24 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 587,68mp;
- Parcela 25 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 565,57mp;
- Parcela 26 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 510,00mp;
- Parcela 27 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 510,00mp;
- Parcela 28 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 510,00mp;
- Parcela 29 inclusă în UTR 2 cu o suprafață de 572,46mp;

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Clădirile propuse se vor retrage cu 5,50m.

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță de minim 3,00m.

Clădirile se vor retrage față de limita de proprietate posterioară cu o distanță de minim 5,00m.

7. Amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.

8. Circulații și accese

Se vor realiza pentru fiecare parcelă câte un acces auto și un acces pietonal. Accesul la parcelă se va realiza întotdeauna de pe latura scurtă a parcelei, chiar și în cazul parcelelor de colț.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

9. Stationarea autovehiculelor

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

În situațiile în care se prevede funcțiuni complementare în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (parter și 2 etaje). Se interzice realizarea de subsoluri și demisoluri. Regimul de înălțime admis nu poate fi altul decât unul dintre următoarele configurații: P, P+E sau P+E+Eretras, P+2E.

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la atic, în punctul cel mai înalt nu va depăși 14,45m. Înălțimea maximă măsurată la coama acoperișului sau la atic, în punctul cel mai înalt față de cota $\pm 0,00$ nu va depăși 14,00m.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 75x50cm. Acestea vor fi amplasate în interiorul sau la limita parcelei, în afara domeniului public.

12. Condiții echipare edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.).

13. Spații libere și spații plantate

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

14. Împrejmuiri

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 public Comuna Sura Mica – dotari de interes public de tip pieteta urbana prevazuta cu constructii de mici dimensiuni – servicii si comert de mici dimensiuni, zona verde

- spatii verzi, amenajari ale spatiului public, alei pietonale si cicliste, 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.

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. Caracteristice 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 – domeniul 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 cicliste, 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 positionat conform plansei A02.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeaasi parcela

Distanta minima dintre doua constructii aflate pe aceeaasi 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, 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 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 – 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: -

Parcela 47.a = 152,10mp

Parcela 47.b = 540,90mp

S UTR 3 teren = 693,00mp

4. Caracteristice parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:

Nu se admit operatiuni de divizare a parcelei.

- **UTR3.b** cu o suprafata de 693,00mp.

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 pozitionate in zonele edificabile reprezentate in partea de desenata.

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

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 – 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.

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. Caracteristice 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 perimetrata 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 teren = 1. 215,00mp =>

S construita propusa = 303,75mp (P.O.T. propus = 25%)

S desfasurata = 1.093, 50mp (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. Caracteristice 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. Parcelelor 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;

Parcelatele 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.

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;

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive;

3. Utilizări interzise: - sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele de la punctul 1 și punctul 2.

> sunt interzise funcțiuni industriale.

> sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajări ale spațiului public sau de pe parcelele adiacente.

Gradul de rezistență la foc pentru – viitoarea construcție – grad de rezistență la foc II - un compartiment de incendiu.

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

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

4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni:

Nu se admit operațiuni de divizare a parcelei.

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

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Construcția propusă va fi poziționată conform planșei A02.

Se va retrage față de stradă cu 16,00m.

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

Construcția propusă va fi poziționată conform planșei A02.

Clădirea se va retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță de minim 3,30m, respectiv 4,00m conform zonei edificabile reprezentată în partea desenată.

Clădirea se va retrage față de limita de proprietate posterioară cu o distanță de minim 5,00m.

7. Amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Nu se acceptă mai multe construcții pe această parcelă.

8. Circulații și accese

Se va realiza pentru această parcelă două accese auto și două accese pietonale.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

9. Stationarea autovehiculelor

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

10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran (parter).

Se interzice realizarea de subsoluri și demisoluri. Regimul de înălțime admis nu poate fi altul decât P.

Se acceptă o cota ±0,00 = +0,15 față de C.T.A.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperisului sau la atic, în punctul cel mai înalt nu va depăși 8,15m. Înălțimea maximă măsurată la coama acoperisului sau la atic, în punctul cel mai înalt față de cota ±0,00 nu va depăși 8,00m.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura clădirii va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului – unitate de servicii și comerț. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. Condiții echipare edilitară

Construcția se va racorda la rețele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.).

13. Spații libere și spații plantate

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

14. Împrejmuiri

Nu se vor realiza nici un fel de împrejmuiri 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. Utilizări admise: - unitate servicii și comerț

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban.

2. Utilizări admise cu condiționari

Nu se admit alte funcțiuni.

3. Utilizări interzise: - sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele de la punctul 1 și punctul 2.

> sunt interzise funcțiuni industriale.

> sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajări ale spațiului public sau de pe parcelele adiacente.

Gradul de rezistență la foc pentru – viitoarea construcție – grad de rezistență la foc II - un compartiment de incendiu.

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

4. Caracteristici parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni:

Nu se admit operațiuni de divizare a parcelei.

▪ **Parcela 46** cu o suprafață de 1.110,17mp

5. Amplasarea clădirilor față de aliniment:

Construcția propusă va fi poziționată conform planșei 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 aceeaasi 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 adapostire 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. Caracteristice 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 adaposti bransamentele necesare sitului vor fi pozitionate in zonele edificabile reprezentate in partea de desenata.

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

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

7. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela

-

8. Circulatii și accese

Se propune 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 și 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.

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.)

b). Conditii de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (forma, marime, dimensiune)

Obiectul Planului Urbanistic Zonal il constituie teritoriul aferent terenului inscris in C.F. 101233 Sura Mica si CF 104567 Sura Mica– astfel:

- UTR 1 subzona a – parcelele 1 – 29 propuse;
- UTR 1 subzona b – parcelele 16 – 29 propuse;
- UTR 2 – domeniul privat Comuan Sura Mica – parcela 30 propusa;
- UTR 3 subzona a – domeniul public – parcela 31 propusa;
- UTR 3 subzona b – domeniul public – parcela 47.a propusa si parcela 47.b propusa;
- UTR 3 subzona c – domeniul public – parcela 48 propusa;
- UTR 4 – parcelele 32 – 44 propuse;
- UTR 5 subzona a – parcela 45 propusa;
- UTR 5 subzona a – parcela 46 propusa;
- UTR 6 – domeniu public – drumuri comunale propuse, trotuare, zona verde, locuri parcare;

Se admit operatiuni de divizare a parcelelor – parcele dreptunghice pentru locuire atat individuala cat si colectiva, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte cumulativ urmatoarele conditii - exceptie parcela 49;

- Lungimea frontului la strada sa fie mai mare de 12m;
- Suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 500mp;

Prin acest P.U.Z. se doreste crearea a 48 parcele, respectiv 49 impreuna cu UTR 6 – domeniul public - drumurile si trotuarele propuse, inclusiv sant ape meteorice. Vom avea astfel urmatoarea situatie propusa:

- 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 public Comuna Sura Mica;

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

- UTR 3 cu o suprafata de 2. 896,86mp – 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;

❖ 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 - Teren cu destinatia 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;

2. Pozitionarea constructiilor in raport cu caile de circulatie

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcare intre domeniul public si domeniul public privat.

UTR 1 – Subzona a si Subzona b:

Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Cladirile propuse se vor retrage cu 5,50m.

UTR 2:

Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Cladirile propuse se vor retrage cu 16,50m.

UTR 3 – Subzona a, Subzona b si Subzona c:

Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

- nu este cazul;

UTR 4:

Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Cladirile propuse se vor retrage cu 22,00m.

UTR 5 – Subzona a:

Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Cladirile propuse se vor retrage cu 16,00m.

UTR 5 – Subzona a:

Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

Cladirile propuse se vor retrage cu 26,05m.

UTR 6:

Amplasarea cladirilor fata de aliniment:

- nu este cazul;

3. Pozitionarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

UTR 1 subzona a:

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.

UTR 1 subzona b:

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.

UTR 2:

Constructiile propuse vor fi pozitionate conform plansei A02.

UTR 3:

- nu este cazul;

UTR 4:

Parcelele 32:

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

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limita de proprietate – zona acces 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 4,90m.

Parcelele 39:

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

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limita de proprietate – zona acces 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.

Parcelele 33-38, 40-44:

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

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limita de proprietate – zona acces 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.

UTR 5 subzona a:

Cladirea se va retrage in mod obligatoriu de la limita de proprietate – zona acces cu o distanta de minim 3,40m, 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.

UTR 5 subzona b:

Cladirea se va retrage in mod obligatoriu de la limita de proprietate – zona acces cu o distanta de minim 5,05m, 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 5,50m.

UTR 6:

Teren cu destinatia domeniu public – parcela 49 - drumuri comunale, alei pietonale, zona verde, locuri parcare - nu este cazul.

Se va respecta Codul Civil si P.U.G Sura Mica.

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.

Se va respecta Codul Civil si P.U.G Sura Mica.

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.

4. Pozitionarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela

Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceasi parcela:

UTR 1 Subzona a

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.

UTR 1 Subzona a

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.

UTR 2

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

UTR 3

- nu este cazul;

UTR 4

Nu se pot amplasa pe parcelă mai multe cladiri.

UTR 5 Subzona a

Nu se accepta mai multe constructii pe această parcelă.

UTR 5 Subzona b

Nu se accepta mai multe constructii pe această parcelă.

UTR 6

- nu este cazul;

5. P.O.T – procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiectia la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei.

- UTR 1 subzona a – locuințe unifam. și funcțiuni complementare – parcelele 1 – 15 propuse;
P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 1.
- UTR 1 subzona b – locuințe unifam. și funcțiuni complementare – parcelele 1 – 14 propuse;
P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 1.
- UTR 2 – domeniul privat Comuna Sura Mica – dotări de interes public de tip piațetă urbană prevăzută cu construcții de mici dimensiuni – servicii și comerț de mici dimensiuni, zonă verde – parcelă 30 propusă;
P.O.T. maxim = 10% și C.U.T. maxim = 1.
- UTR 3 subzona a – zonă verde dotată cu loc joacă copii – domeniu public
P.O.T. maxim = 5% și C.U.T. maxim = 1.
- UTR 3 subzona b – zonă verde – domeniu public
P.O.T. - și C.U.T. -
- UTR 3 subzona c – zonă verde dotată cu loc joacă copii – domeniu public
P.O.T. maxim = 20% și C.U.T. maxim = 1.
- UTR 4 – locuințe colective și funcțiuni 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. -

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

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

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

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

BILANT TERITORIAL UTR 3 Subzona c

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

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 public privat	1.334,08mp	2,51%
11.	Zona verde – domeniul public privat	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%

In functie de suprafata construita in faza D.T.A.C. suprafata zonei edificabile propusa in P.U.Z. va scadea si va creste suprafata zonei verzi.

6. Inaltimea constructiilor

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 – domeniu 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 - nu este cazul – domeniu public;**

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

7. 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.

Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

Paleta coloristica permisa este compusa din ALB, BEIGE, GRI, CARAMIZIU - SE VOR INDICA CODURILE DE CULOARE.

Soclurile admise sunt tencuiala exterioara, piatra naturala sau tencuiala driscuita colorata.

Acoperișurile vor fi din țiglă ceramic, tigla beton sau tabla în culorile: caramiziu, maro, gri etc. Se permite aspect de acoperis terasa.

Pentru tamplarii – ferestre si usi – se recomanda lemnul sau PVC ul .

Se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și - se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale ale imobilelor.

8. Accese si circulatii

Accesul la parcela se realizeaza din strada Dupa Suri - drum comunal.

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 - conform C.F. 101223 Sura Mica – 52.483,00mp si C.F. 105985 Sura Mica – 728,00mp.

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

- Drumul judetean 106B – comuna Sura Mica;
- Drumuri satesti;
- Drumuri de exploatare.

La capitolul 2.1 s-au detaliat locurile de parcare afrente fiecarei functiuni si U.T.R.

Se vor prevedea urmatoarele :

- * accese carosabile pentru persoanele care vor locui aici;
- * accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- * accese la parcaje
- * staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, suprateeran pe locurile de parcare amenajate;

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se va asigura accesul auto si cel pietonal la imobil.

9. Stationari si pavaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativ NP 023/1997 si conform art. III.9.3.4.1. din PUG Sura Mica - 2 loc parcare/parcela – UTR 1 si UTR 2 Si 2 locuri/apartament – UTR 5.

UTR 1 Subzona a

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.

UTR 1 Subzona a

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.

UTR 2

Se vor amenaja pe fiecare parcela cate 13 locuri parcare. Fiecare loc de parcare va avea dimensiunea 2,50x5,00m.

UTR 3 – Subzona a, Subzona b si Subzona c

Nu este cazul.

UTR 4

Se vor amenaja pe fiecare parcela cate 22 locuri parcare. 20 dintre locurile de parcare vor avea dimensiunea 2,50x5,00m si 2 dintre ele vor 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.

UTR 5 Subzona a

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

UTR 5 Subzona b

Se vor amenaja pe fiecare parcela cate 17 locuri parcare – 16 cu dimensiunea 2,50x5,00m, respectiv 1 locuri de parcare 3,30x5,00m.

UTR 6

Se vor amenaja pe fiecare parcela cate 12 locuri parcare cu dimensiunea 2,50x6,00m.

10. Echiparea cu retele tehnico-edilitare

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se vor suporta in intregime de catre beneficiar.

Retelele de apa, canalizare si energie electrica aflate in serviciul public sunt proprietate publica, daca legea nu dispune altfel. Lucrarile de realizare a retelelor mentionate anterior, indiferent de modul de finantare, raman in proprietate publica, daca legea nu dispune altfel.

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 imejmuire, ingropate sau inzidite inconstrucție.

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. In urma bransarii la retea existenta, din caminul de apometru, conducta exterioara de alimentare cu apa potabila (din incinta proprietatii obiectivului) 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. Conductele vor fi prevazute din tevi de polipropiena 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 rețeaua APA CANAL SA Sura Mica, dacă există posibilitatea extinderii rețelei, conform aviz. Se va realiza fiecare bransament printr-o teavă de polietilena la rețeaua de canalizare a comunei Sura Mica. Rețeaua de canalizare pluvială din interiorul parcelei va colecta apele pluviale. Se va realiza racordul la rețeaua pluvială strădală pentru fiecare unitate. În cazul punerii în funcțiune în apropierea amplasamentului a unei rețele de canalizare, beneficiarul se va racorda la această rețea.

Instalațiile interioare de canalizare menajeră se vor realiza din:

- Tuburi de polipropilena ignifuga și fittinguri îmbinate cu garnituri de cauciuc pentru instalația de canalizare menajeră;
- Teavă din polipropilena de înaltă densitate, îmbinate prin sudură cap la cap pentru conductele de canalizare sub cota pardoselii finite a celui mai jos nivel;
- Tuburi și fittinguri din PVC-KG, pentru instalațiile de canalizare a celui mai jos nivel.

Rețele electrice

În zona studiată, există în prezent rețeaua de alimentare cu curent electric a comunei Sura Mica, județul Sibiu. Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la postul Trafo poziționată pe **domeniul public privat – parcela 47.a**, după obținerea avizelor specifice.

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

Alimentarea cu gaze naturale

Situația existentă – În zona există 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 parcelă, acolo unde este necesar în urma obținerii avizelor specifice.

Telefonie și CATV

Telefonizarea zonei se face atât de către TELEKOM Romania, RSD, cât și de către alte firme private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune Internet. Se va realiza bransarea la rețeaua uneia din firmele enumerate mai sus în funcție de nevoile fiecărui beneficiar al parcelei, după obținerea avizelor specifice.

11. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul sitului studiat spațiile verzi vor ocupa o suprafață minimă de 32,94% din suprafața totală – respectiv 17.525,65mp. Nu există vegetație matură pe acest teren.

Respectiv:

> zona verde: 12.769,93mp – 24%;

> zona verde domeniu; public privat: 4.129,87mp – 7,76%

> zona verde domeniul public: 625,85mp – 1,18% din care 224,46mp – zona tampon între sit studiat și zona industrială;

Se va urmări îmbunătățirea calității mediului, avându-se în vedere obiectivele specifice care să conducă la buna gestionare a spațiilor verzi: dezvoltarea, completarea, extinderea, crearea aliniamentelor stradale, cu rol estetic, decorativ, dar și de reducere a poluării atmosferice;

În vecinătatea locuințelor individuale vor fi prevăzute plantații de talie medie, prin care să se asigure confortul fonc și vizual al imobilului:

Spațiile libere situate între limita de proprietate și locurile de parcare, spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la (minim) fiecare 100 mp;

Pe latura stradală se vor planta arbori din specii care se dezvoltă rapid și/sau conifere care să asigure și în anotimpul rece aspectul plăcut al verdeții și să izoleze atât optic, cât și fonc amplasamentul;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilitatea terenului peste minimum necesar pentru acces;

Zona verde va fi obligatoriu amenajată d.p.d.v. peisager, recomandându-se plantarea a cel puțin un arbore din 100 în 100m;

12. Împrejmuirea

UTR 1 Subzona a și Subzona b

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 75cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirilor vor fi puț dublate de gard viu.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2m.

Portile împrejmuirilor atât cele auto cât și cele pietonale se vor deschide întotdeauna în interiorul parcelei.

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

UTR 2

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. Imprejmuirilor vor fi putea 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.

UTR 3 Subzona a – domeniu public

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.

UTR 3 Subzona b – domeniu public

Nu este cazul;

UTR 3 Subzona c – domeniu public

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.

UTR 4

Nu se accepta imprejmuiri ale parcelelor.

UTR 5 Subzona a

Nu se accepta imprejmuirea parcelelei.

UTR 5 Subzona b

Nu se accepta imprejmuirea parcelelei.

UTR 6 – domeniu public

Nu este cazul;

c). Posibilitati maxime de utilizare a terenului

Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calcului

suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse eventuale spatii tehnice amplasate sub cota terenului amenajat, precum si suprafete a podurilor neutilizabile.

- UTR 1 Subzona a – locuinte unifam. si functiuni complementare, drumuri si trotuare si sant ape meteorice – parcelele 1 – 15 propuse;
C.U.T. maxim = 1.
- UTR 1 Subzona b – locuinte unifam. si functiuni complementare, drumuri si trotuare si sant ape meteorice – parcelele 16 – 29 propuse;
C.U.T. maxim = 1.
- UTR 2 – unitati servicii si comert de dimensiuni reduse, zona verde – parcela 30 propusa;
C.U.T. maxim = 1.
- UTR 3 Subzona a – zona verde – parcela 31 propusa;
C.U.T. maxim = 1.
- UTR 3 Subzona b
- nu este cazul;
- UTR 3 Subzona b
- nu este cazul;
- UTR 4 – locuinte colective si functiuni complementare, drumuri si trotuare si sant ape meteorice – parcelele 32 – 44 propuse;
C.U.T. maxim = 0,90.
- UTR 6 – domeniul public – nu e cazul;

PREZENTUL P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000.



Intocmit,
arh. Miruna Marchian

