

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – PARCELARE SI REGLEMENTARE TEREN PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA
loc . Dumbrăvița, sat Unguraș, nr. 39

Denumirea: **ELABORARE PUZ - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE
TEREN PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ**

Initiator: **CIOCOTIȘAN FLORIN IOAN și soția CLAUDIA MAGDALENA**
loc. Dumbrăvița, sat Unguraș, nr. 39

Amplasament: **loc. Dumbrăvița, sat Unguraș, nr. 39**

Proiectantul general: **S.C. ARHIHOME S.R.L.**
BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127
CUI RO 16508669 J24/901/2004
Urb. Arh. STOIA HOREA
Arh. TOTH KRISZTINA
mobil +40 744.288.934

Data elaborarii **IULIE 2022**

Faza de proiectare: **P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea: ELABORARE PUZ - PARCELARE ȘI REGLEMENTARE
TEREN PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ

Initiator: CIOCOTIȘAN FLORIN IOAN și soția CLAUDIA MAGDALENA
loc. Dumbrăvița, sat Unguraș, nr. 39

Amplasament: loc. Dumbrăvița, sat Unguraș, nr. 39

Proiectantul general: S.C. ARHIHOME S.R.L.
BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127
CUI RO 16508669 J24/901/2004
Urb. Arh. STOIA HOREA
Arh. TOTH KRISZTINA
mobil +40 744.288.934

Data elaborarii IULIE 2022

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea soților CIOCOTIȘAN FLORIN IOAN și CIOCOTIȘAN CLAUDIA MAGDALENA, cu domiciliul stabil în loc. Dumbrăvița, sat Unguraș, nr. 39.

Documentația este necesară pentru asigurarea cadrului legal pentru o dezvoltare durabilă a zonei, oferind soluții de organizare urbanistică și arhitecturală, strategii și direcții de acțiune, etapizări, care vor elimina evoluția haotică a zonei.

P.U.Z.-ul va trebui să fie principalul instrument în gestionarea zonală constituind actul de autoritate legală al administrației publice locale.

Se propune **parcelarea unei suprafețe de teren din intravilan și reglementarea lui pentru funcțiunea de locuire individuală**. Terenul care se dorește a se parcela are o suprafață de **16007 mp**, având număr cadastral 53527.

Zona propusă pentru studiu cuprinde două parcele cu numerele cadastrale **53527** - proprietate privată - și o porțiune de teren în suprafață de 1170mp reprezentând drumul de acces la parcele - proprietate publică, parte din numărul cadastral **55464**.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Potrivit prevederilor din P.U.G. - ul comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 1/2010, zona studiată se află în intravilanul localității, în U.T.R-ul **LM – zona rezidențială cu regim de construire izolat sau cuplat**, având înălțimea P - P+2, amplasate adiacent drumurilor locale

Realizarea obiectivelor de investiție prevăzute în certificatul de urbanism se înscriu în prevederile P.U.G.-ului și constituie un răspuns la solicitările actuale ale proprietarilor terenurilor.

În acest sens s-a eliberat **Certificatul de urbanism nr. 73 / 7.07.2021** și **Avizul de Oportunitate nr. 9 / 16.09.2021** care stabilesc condițiile necesare aprobării P.U.Z.

Prin studiu de oportunitate s-au stabilit următoarele reglementări obligatorii:

- Stabilirea reglementărilor tehnice de construire ale zonei studiate
- Dimensionarea căilor de comunicație rutieră existente și propuse în zona studiată în conformitate cu prevederile Hotărârii nr 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și a Ordonanței Guvernului nr 43/1997 privind regimul drumurilor și prezentarea secțiunilor transversale ale acestora;
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile specifice locului din mediul rural - Țara Chioarului ;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- asigurarea unui procent cât mai mare de spații plantate în cadrul parcelei.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

PLANUL URBANISTIC GENERAL al comunei Dumbrăvița – aprobat HCL 1/28.01.2010

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Ridicarea topografică cu identificarea tuturor proprietarilor din zona studiată
Studiu geotehnic nr 90/2022 - întocmit de SC BST GEOLOGICS SRL

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – PARCELARE SI REGLEMENTARE TEREN PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA
loc . Dumbrăvița, sat Unguraș, nr. 39

1.3.3. DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

– Suprafața terenului studiat	17177,00 mp
– suprafața construită a clădirilor din zonă	180,00 mp
– suprafața zone libere - înierbată	15827,00 mp
– suprafața platformelor	1170,00 mp

1.3.4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul Legii 350/2001/ 2011- privind amenajarea teritoriului și urbanismul. În cuprinsul prezentei metodologii, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, va fi în continuare numită Lege. Pentru celelalte acte normative menționate se specifică numărul și titlul acestora.

Proiectul are la bază:

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România
Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009*) - Republicare
HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) - Republicare
LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**
ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - **Indicativ GM-010-2000**
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare***
ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții**) - **REPUBLICARE**
LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991*)- **Republicare**
CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008) - **Republicare**
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare *) - **Republicată**
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
Legea apelor nr. 107/1996
Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - **REPUBLICARE**
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății
Legea 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect
Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale
Normativ P118/99 de siguranța la foc a construcțiilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Parcele se află pe partea dreaptă a drumului comunal ce leagă satul Unguraș de comuna Șișești, în sensul de mers spre Șișești la aproximativ 200 m de biserica ortodoxă Sf Arhangheli Mihail și Gabriel din Unguraș.

În partea de nord a zonei studiate se află o uliță a satului care deservește 7 gospodării din imediata vecinătate.

2.1.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul supus studiului se găsește într-o zonă pitorească în imediata vecinătate a vatrei satului. În zonă sunt construite case de locuit, dată fiind și zona de intravilan cu destinația de locuire - de tip rural.

Zona studiată are un parcelar neregulat alungit pe direcția est - vest , delimitat pe 3 laturi - est, vest, nord - de drum de acces. La sud se află proprietăți private - aflate în extravilan (în zona mediană), respectiv intravilan - parcelele care au acces direct din drum.

Ca și așezare și accesibilitate, zona prezintă un mare avantaj datorită accesului facil prin drumul comunal care leagă Unguraș de Șișești, deschiderea și expunerea terenului spre sud.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat se află în extravilan, în zona estică a localității - Curtuiușu Mic, respectiv la limita estică a unei zone de locuit de tip rural aflat în intravilanul localității.

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: ulița satului - nr cad 55464
- la nord - vest: ulița satului - nr cad 55464
- vest: ulița satului
- la sud: proprietăți private - Chiver Pavel (nr. cad. 53456), Chiver Traian, Petca Liviu (nr. cad. 52044)

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, fiind dotat cu rețelele edilitare majore de apă, canalizare, gaz și energie electrică. Are acces la căi de comunicație carosabile. La 200m se află biserica ortodoxă Sf Arhangheli Mihail și Gabriel, la 300m școala satului și alte magazine mici cu produse alimentare și nealimentare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul din zona de studiu prezintă o ușoară pantă pe direcția sud - nord cu expunere sudică, respectiv pe direcția est - vest cu expunere vestică.

2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

În ceea ce privește hidrologia bazinului Valea morii se poate menționa că pânza de apă freatică este cantonată în straturile de nisipuri la contactul cu argilele compacte/marnoase

Pânza de apă freatică s-a interceptat la -0,5m față de cota terenului pe timp ploios .

2.3.3. CLIMA

Clima specifică zonei studiate este de tip continental moderat. Datorita reliefului limitrof, satul beneficiază de un topo climat de adăpost cu ierni blânde fără viscole și veri semi moderate termic. Toamna și primăvara vremea este moderată, în general călduroasă cu ploi frecvente când anticlonul înaintează spre centrul Europei și uscată când se retrage spre sud. Temperatura medie multianuală este de 9,5°C. În cursul anului ea variază de la luna cea mai rece – ianuarie -2,7°C, până la cea mai caldă – iulie 29,7°C. Umezeala aerului este destul de pronunțată, valoarea medie multianuală a umezelii relative fiind de 82%. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (90%) este semnalată în decembrie, iar cea mai scăzută 73% în aprilie. Unguraș beneficiază de cantități de precipitații de peste 850l/mp. Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental – temperat cu un maxim în luna iunie 104,7 l/mp și un minim 49,1l/mp.

Regimul vânturilor:

Frecvența vânturilor – predominantă: 13,9% - est, 12,2% - vest, 6,6% - nord – vest, 6,3% - sud – est
Cea mai mică frecvență o au vânturile de sud, sud – est 2,3% - 2,4% anual.

Conform NP 082 – 04, în zona studiată presiunea de frecvența a vantului este de 0,50KN/mp.

Conform CR 1-1-3-2005, în zona studiată valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este de 3KN/mp (zona climaterica III, cu temperaturi de calcul de la - 18° (iarna) la +25° (vara)), conform anexei D din Normativul C107/3-97).

2.3.4. CONDITII GEOTEHNICE

Conform normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP074/2002, amplasamentul studiat prezintă un risc geotehnic redus. Din punct de vedere geotehnic, terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de pietriș cu nisip și bolovăniș în matrice nisipoasă.

2.3.5. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform actelor normative în vigoare, amplasamentul obiectivului se găsește în comuna Copalnic Mănăștur, sat Curtuiușu Mic și prezintă următoarele caracteristici:

- zona de hazard seismic (conform normativului P100 – 1 / 2006)
 - cu acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,15m \text{ m/s}^2$
 - cu perioada de colt $T_c = 0,70s$

2.3.6. RISCURI NATURALE

Zona studiată nu prezintă niciun risc natural, alunecări de teren nu sunt prezente în zonă.

2.4. CIRCULATIA

Zona studiată se poate accesa din două direcții:

- dinspre vest - acces principal și facil - intrare pe ulița de deservire din drumul comunal ce leagă satul Unguraș de comuna Șișești,

- respectiv dinspre est cu acces din ulița de deservire.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

În prezent, pe amplasament studiat există o construcție în regim de înălțime P+M cu funcțiunea de locuință edificată din anul 2010. Terenul are categoria de folosință curți construcții în suprafață de 2970mp, respectiv 13037mp arabil.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În prezent pe terenul studiat funcțiunea este aceea de teren curți - construcții și arabil. La sud de zona studiată se află un trup de extravilan cu funcțiunea de arabil, în sud - est și sud - vest există câte o gospodărie de locuit.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FONDUL CONSTRUIT

În imediata zonei studiate există clădiri având funcțiunea de locuire și anexe .

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Clădirile existente sunt într-o stare bună, sunt construite în regim de înălțime P+M , P pe structură portantă din zidărie de cărămidă cu acoperiș în 2 sau 4 ape și pantă între 40 grade și 50 grade. Volumetria clădirilor este simplă conform ale unor case tradiționale din Țara Chioarului. Clădirile principale au prispă, forma ferestrele sunt dreptunghiulare, mai înalte decât late. Pe fațade sunt folosit culori specifice zonei. Anexele sunt construcții vechi cu volumetrii simple - paralelipiped dreptunghic. Accesul în șuri se face prin porți duble din lemn fără decorațiuni. Aerisirea spațiului interior al șurilor se realizează prin grilajul existent din lemn aflat în partea superioară a peretelui. Toate clădirile anexe sunt realizate cu șarpantă în 4 ape și pantă între 40 grade și 45 grade.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Funcțiunile complementare locuirii se află în centrul satului - școala, biserica respectiv magazine alimentare.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Zona reprezintă un teren amenajat, o zona verde întreținută de proprietarii terenurilor.

2.5.7. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

	Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se află astfel:
SEISM	- zona E – risc minim;
TEMPERATURA	- regim termic temperat, fara extreme – risc minim;
REGIM EOLIAN	- fiind situată în depresiune, nu există acțiune eoliană distructivă – risc minim
PRECIPITATII	- înscris în limite normale;
ALUNECARI DE TEREN	- terenul este stabil, nu există risc de alunecări de teren

RISC GEOTEHNIC - prezintă risc geotehnic redus, terenul este bun de fundare
RISURI - nu există funcțiuni cu impact negativ asupra zonei
ANTROPICE

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Zona studiată este dotată cu rețea electrică, apă, canalizare și gaz amplasată de-a lungul străzii principale - strada de legătură dintre Unguraș și Șișești.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Terenul este intravilan, încadrat în LM2 - zonă de locuit, echipat cu rețele edilitare. Parcela necesită a fi parcelată pentru construirea unor case de locuit, funcțiune ce nu contravine celei existente.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

- Cadrul natural existent este amenajat.
- Cadrul construit este în dezvoltare.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- au fost prezentate la punctul 2.5.7.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITATE CE PREZINTA RISURI PENTRU ZONA

- terenul studiat are o legătură foarte bună cu strada principală, ca urmare legătura terenului cu satul și celelalte zone este foarte bună.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECTIE

- nu este cazul

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC – DUPA CAZ

- nu este cazul

2.8. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITARILE BENEFICIARULUI SI MODUL LOR DE SOLUTIONARE

1. Opțiunea investitorului – opțiune care a generat documentația PUZ , este de a parcela terenul în 12 parcele și de a construi pe noile parcele case de locuit în regim de înălțime P+M și anexe aferente lor. Opțiunea este justificată prin următoarele considerente:

- parcela are suprafață minim necesară – minim 800 mp;
- funcțiunea propusă – locuire individuală – nu crează disfuncționalități, corespunde cu cea aprobată în PUG - ul localității
- tendințele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinații de locuințe individuale.

Intervențiile care se vor realiza în zona reglementată vor valorifica mai bine potențialul terenului din punct de vedere economic, iar cerințele beneficiarilor sunt în concordanță cu principiile urbanistice și arhitecturale folosite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul se află situat, conform PUG DUMBRĂVIȚA aprobat în intravilan, în U.T.R - ul LM2 - zonă de locuit cu anexa gospodărești.

La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul zonei supusă studiului vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu: "Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074-2007.

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din zona studiată rezultă oportunitatea investițiilor.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona studiată este cuprinsă în Reglementările Planului Urbanistic General al localității - aprobat - fiind situată în intravilanul localității în UTR-ul **LM2 - subzona locuințelor individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea de P - P+2 amplasate adiacent drumurilor locale** – având destinația actuală de curți-construcții.

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de înălțime de :
 - P+M și anexe aferente, amplasate în arii cu condiții dificile de constructibilitate
 - max P+2 și anexe aferente, amplasate în zone fără riscuri de alunecări sau inundații

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite mansardarea clădirilor parter existente (pe baza unor expertize tehnice a clădirilor existente), cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de max. 60% din aria unui nivel curent

- conversia în alte funcțiuni decât cea de locuire a locuințelor sau anexelor acestora, cu condiția înnunătățirii aspectului estetic și urbanistic și realizarea unor condiții optime pentru desfășurarea activităților

- funcțiuni comerciale, prestări servicii cu condiția ca acestea să nu depășească 200mp Adc și să nu necesite transport de gabarit mare și intens

- se admite utilizarea terenului pentru producția agricolă - adăpostirea animalelor (max 5 capete porcine și 5 capete bovine) depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor, cu condiția să se respecte distanța dintre anexe și locuințe de minim 10 m

- locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P, P+M cu următoarele condiționări:

1. Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitatea generală neasigurată sau incertă sau fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare
2. Regimul de construire va fi numai izolat
3. Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor
4. Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirilor nu va depăși 15m
5. Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirii va fi cât mai apropiat de 1
6. Înălțimea maximă recomandată este P+M
7. Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și suprafețe impermeabile sub 30%
8. Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
9. Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare; activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; depozitare en gros, depozitări de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor menajere, depozitarea pentru vânzare a unei cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, de întreținere auto, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- autorizarea executării lucrărilor de construire pe parcele este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: front la stradă de minim 8m pentru clădiri înșiruite și de minim 12m pentru clădiri izolate sau cuplate; suprafața minimă a parcelei este de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat; adâncimea loturilor trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea acestora. Întrucât respectarea distanțelor de protecție sanitară de minim 10m între puțurile de alimentare cu apă și fosa septică conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei, parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi vor fi autorizate cu condiția adoptării unor soluții de echipare tehnico - edilitară colectivă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4 m; în toate zonele de extinderi noi - conform PUZ, retragerea clădirilor față de aliniament va fi de minim 5m pentru a permite în viitor parcare a celei de-a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă de arbori în grădina de față;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar numai puțin de 3m; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul la imobilul - teren se face din drum public local; imobilul - teren are posibilitatea de acces la drum public local existent; autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

ÎNĂLȚIMEA ,MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la cornișe 7m (P, P+M); autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate imediat acesteia (alăturate de aceeași parte a străzii); înălțimea anexelor lipite la limita de proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,2m);

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural cu relief și climă blândă, cu riscuri naturale minore, este deosebit de favorabil pentru funcțiunea propusă - locuire.

Prin proiectul elaborat se dorește:

- valorificarea cadrului natural din zona de studiu, protejarea lui și completarea cu elemente

compatibile. Plantarea de arbori, arbuști, pomi fructiferi pentru fiecare parcelă în amenajarea peisageră.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulația se desfășoară în zona studiată pe strada principală de legătură dintre Unguraș și Șișești - pe latura vestică, stradă cu deservire locală - pe latura nordică și estică.

Parcelarea terenului se face în așa fel încât construcția existentă împreună cu terenul aferent până la pâraul existent va avea acces din drumul comunal, celelalte parcele vor avea acces direct din drumul colector aflat la nord și est de parcele.

Proiectul de urbanism are în vedere reglementarea drumului aflat la nord și est de teren în așa fel încât între proprietăți, profilul drumului să fie de 9m. Profilul de 9,0m va fi compus din zonă carosabilă cu o lățime de 6,0m, iar pe partea sudică a drumului se va amenaja pe o lățime de 1,5m un trotuar, iar pe partea nordică o zonă verde pentru rigole. Se vor amenaja accesele pe parcele cu racord la stradă (vezi planșa U6 - ILUSTRARE URBANISTICĂ).

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza prevederilor P.U.G în curs de aprobare, a opiniei initiatorilor, a Avizului de oportunitate, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

3.5.1. FUNCTIUNI PROPUSE, UNITĂTI TERITORIALE

În cadrul P.U.Z.-ului, pe terenul propus a fi parcelat se doresc următoarele funcțiuni :

- locuințe individuale;
- Spații și servicii de cazare care să se încadreze în specificul locuirii individuale
- Activități turistice și agrement care se pot desfășura în specificul locuirii individuale
- Pavilioane, filigorii pentru servit masa
- echipare edilitară (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică) pentru noile construcții de locuire
- amenajarea zonei studiate, zone verzi minim 50,00 %
Se interzic următoarele utilizări:
- orice alte funcțiuni care produc disconfort vizual, acustic și olfactiv;
- funcțiuni comerciale care generează un trafic important de mărfuri, cu program după orele 22:00, produc poluare;
- unități ale căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;

3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR

În zona reglementată se admit activități din următoarele domenii:

- locuire individuală, locuire permanentă și temporară
- locuințe individuale și imobile cu funcțiuni complementare;
- Spații și servicii de cazare care să se încadreze în specificul locuirii individuale
- Activități turistice și agrement care se pot desfășura în specificul locuirii individuale

- Pavilioane, filigorii pentru servit masa

3.5.3. INTERVENTIA URBANISTICĂ PROPUȘĂ

Parcela cu numărul cadastral 53527 are o suprafață de 16007 mp, care se dorește a se parcela în 12 parcele în suprafață cuprinsă între 9 - 13 arii de teren cu acces din nord și est și o parcelă cu 30arii care cuprinde construcția existentă.

Suprafața de teren care face obiectul PUZ-ului - 16007,0 m se va dezmembra, la fel și porțiunea de teren pe care se va amenaja drumul de acces (vezi planșa U5 - Circulația terenurilor).

LM_I - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea max. de P+M

- parcela este construibilă, dacă are suprafața minimă de 900 mp, acces din drum public sau drum de servitute,
- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 6m lățime carosabil.
- Procentul de ocupare a terenului 35%
- Coeficientul de utilizare a terenului 0,8
- În interiorul parcelei vor fi prevăzute accese pietonale și carosabile, parcaje, zone verzi de protecție.

3.5.4. BILANT TERITORIAL

Pentru zona de studiu

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	180,0	1,05	2340,0	13,62
2.	Zona verde - teren liber de constr.	15827,0	92,14	13242,0	77,10
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	1170,0	6,81	1595,0	9,28
	Total suprafata reglementata	17177,0	100,00	17177,0	100,00
	P.O.T. parcela	35 % - P, P+1E		35 % - P, P+M	
	C.U.T. parcela	0,8 - P, P+1E		0,4 - P, 0,8 - P+M	

Pentru parcela reglementată

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	180,0	1,12	2340,0	14,62
2.	Zona verde - teren liber de constr.	15827,0	98,88	12419,0	77,58
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,0	0,00	1248,0	7,80
	Total suprafata reglementata	16007,0	100,00	16007,0	100,00
	P.O.T. parcela	35 % - P, P+1E		35 % - P, P+M	
	C.U.T. parcela	0,8 - P, P+1E		0,4 - P, 0,8 - P+M	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor de investiție se va realiza prin extinderea rețelei de apă și branșare pentru fiecare parcelă. Se vor monta contoare individuale. Branșamentele de apă vor fi de minim 63mm, pentru a fi suficiente pentru incendiu.

Canalizarea în cadrul zonei studiate se va realiza în sistem divizor : canalizare menajeră și canalizare pluvială. Canalizarea apei meteorice se va face controlat în rezervoare care se vor folosi pentru irigarea zonei verzi amenajate.

Canalizarea apei menajere se va realiza prin extinderea rețelei comunale la care se va branșa fiecare parcelă.

3.6.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Branșamentele pentru clădirile propuse se vor realiza din rețele existente, toate aceste lucrări de alimentare cu energie se vor executa pe baza unor documentații de specialitate, elaborate în baza unei teme de proiectare care va ține seama de strategia de dezvoltare a zonei.

Alimentarea cu energie electrică a corpurilor din cadrul obiectivului studiat se va face prin cabluri subterane, fiecare corp având câte un tablou general.

3.6.3. TELECOMUNICATII

Este necesară condiționarea lucrărilor de extindere a rețelei astfel încât să nu producă degradarea aspectului estetic al zonei, al clădirilor în general și a rețelei stradale.

3.6.4. ALIMENTARE CU CALDURĂ

Asigurarea energiei termice pentru fiecare din clădirile propuse se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona există rețea de gaz metan. Extinderea rețelei existente și branșarea fiecărei parcele la rețeaua de gaz se va face pe baza unor proiecte avizate și întocmite de specialiști în domeniu.

3.6.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spații amenajate, accesibile serviciului public de salubritate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat următoarele propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- o Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o Depozitarea controlată a deșeurilor;
- o Organizarea sistemelor de spații verzi;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Primăria comunei Dumbrăvița va ține seama de reglementarea drumului de acces - vezi planșa U3, respectiv U5.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare a zonei, va genera efecte benefice asupra localității sub aspect urbanistic .

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE CARE SUSȚIN MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Pentru realizarea investițiilor se vor realiza următoarele etape:

- Parcelarea terenului conform planșei de reglementare
- realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructură: extinderea rețelelor de utilitate publică.
- În acest fel fiecare parcelă va dispune de posibilitatea racordării la limita sa la utilitățile necesare.
- amenajarea terenului;
- Amenajarea terenului pe care se va realiza calea de acces - teren care va intra în domeniul public prin proceduri legale.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Dumbrăvița - Unguraș.

Concluzionăm că prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de interes general;
- obiectivele propuse se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- zona studiată va fi sistematizată prin prevederea unor spații verzi care să corespundă intereselor locale dar și de dezvoltare a zonei studiate în relație cu zonele învecinate;
- dată fiind poziția terenului în imediata vecinătate a centrului satului, considerăm necesară acordarea unei atenții deosebite asupra soluțiilor arhitecturale care se vor adopta, iar materializarea acestora să se realizeze cu materiale și execuție de foarte bună calitate. La proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: **Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Țara Chioarului**. Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager, rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn , piatră, tencuieli pe bază de calcar, terasit, țiglă, tablă, culori moderne, închise, calde), arhitectura rezultând din interpretarea contemporană a tehnicilor, limbajului și volumetriei tradiționale.

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

