



VANDICI
VIANA LAURA

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Romania
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod fiscal: 400 455 91

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU DESTINAȚIA ZONĂ AGROZOOTEHNICĂ, CONSTRUIRE FERMĂ CREȘTERE VACI DE CARNE
Beneficiar	GALEA MIHAI
Adresa lucrare	Jud. Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 103823
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Faza	P.U.Z.
Nr. proiect	232 / 2024
Data elaborarii	Februarie / 2024

Denumirea proiectului	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU DESTINAȚIA ZONĂ AGROZOOTEHNICĂ, CONSTRUIRE FERMĂ CREȘTERE VACI DE CARNE	
Beneficiar	GALEA MIHAI	
Adresa lucrare	Jud. Bihor, Mun.Salonta, nr.cad. 103823	
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ	
Faza	P.U.Z.	
Nr. proiect	232 / 2024	
Data elaborarii	Februarie / 2024	

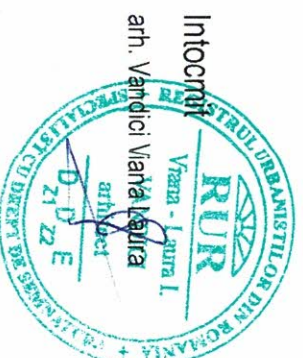
BORDEROU

A.PIESE SCRISE

- I.Foaie de capăt
- II.Fișă de responsabilități
- III.Borderou
- IV.Acte
 - Certificat de Urbanism
 - Extras de carte funciară
 - Plan cadastral
 - Copie CUI
 - Copie CI
- V.Memoriu
- VI.Regulament local de urbanism

B.PIESE DESENATE

- U01. Plan de încadrare SC: 1:5000
- U01.1. Încadrare în P.U.G. Mun.Salonta SC: 1:20 000
- U02. Situația existentă SC: 1:1000
- U03. Reglementări urbanistice SC: 1:1000
- U04. Reglementări edilitare SC: 1:1000
- U05. Circulația terenurilor SC: 1:1000
- U06. Sugestii de mobilare urbanistică SC: 1:1000



MEMORIU

-Plan urbanistic zonal-

PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU DESTINAȚIA ZONĂ AGROZOOTEHNICĂ, CONSTRUIRE FERMĂ
CREȘTERE VACI DE CARNE
Mun. Salonta, NR.CAD. 103823, JUDEȚUL Bihor

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU DESTINAȚIA ZONĂ AGROZOOTEHNICĂ, CONSTRUIRE FERMĂ CREȘTERE VACI DE CARNE
Beneficiar	GALEA MIHAI
Adresa lucrare	Jud. Bihor, Mun. Salonta, nr.cad. 103823
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Nr. proiect	P.U.Z.
Data elaborării	232 / 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului GALEA MIHAI, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 858 din 04.09.2018 eliberat de Consiliul Județean Bihor, privind realizarea obiectivului de investiții “INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU DESTINAȚIA ZONĂ AGROZOOTEHNICĂ, CONSTRUIRE FERMĂ CREȘTERE VACI DE CARNE”, **pe amplasamentul înscris în CF cu nr. 103823 – Mun. Salonta, respectiv în nr. CAD : 103823.**

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentație – faza P.U.Z. Are o suprafață de 5 183 mp și este amplasată în extravilanul Municipiului Salonta și este alcătuită din următoarele terenuri, identificate astfel:

Nr.Cad. 103823 – C.F. 103823 – Suprafața teren 5 183 mp

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre drumul de exploatare DE3008, prin

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
- Remiză utilități, grajd cu padoc, magazie furaje și funcțiuni conexe compatibile.
- Construcțiile existente se păstrează, locuință de serviciu și anexă.
- Dotări tehnico+medilitare (bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, etc.)

- Drumuri și platforme incintă
- Sistematizarea verticală a terenului
- Împrejmuire teren
- Amenajare zone verzi
- Groapă de gunoi, groapă de secare, silozuri.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1. P.U.G. Salonta, Regulamentul Local de Urbanism
2. Planurile topografice înlocuite în scopul realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate precum și a eventualelor diferențe de nivel;

Lista studiilor și a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

- 1.4. S-a obținut certificatul de urbanism nr. 856 din data de 24.11.2023 eliberat de Consiliul Județean Bihor.

Date statistice:

- nu este cazul
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:
1. Nu se cunosc.

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este amplasată în extravilanul Municipiului Salonta, Jud.Bihor.

Accesul la parcelă se realizează pe latura sudică, din drumul de exploatare DE3008.

Terenul identificat prin Nr.Cad.103823, teren curți construcții conform categoriei de folosință din CF nr.103823 din data de 16.02.2024, având trei construcții pe teren, C1 construcții de locuințe în suprafață de 88 mp, C2 anexă în suprafață de 80 mp și corpul C3, anexă în suprafața de 925 mp.

Se propune introducerea teren în intravilan cu destinația zonă agrozootehnic, fermă pentru creșterea vîilelor de carne, pe terenul cu nr.Cad. 103823. Accesul la parcela studiată se realizează din drumul de exploatare DE3008.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelă învecinate.

Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în extravilanul Municipiului Salonta, Județul Bihor și este amplasat în sud-estul localității pe drumul DE3008, teren curți construcții conform categoriei de folosință din CF nr.103823 din data de 16.02.2024, având trei construcții pe teren, C1 construcții de locuințe în suprafață de 88 mp, C2 anexă în suprafață de 80 mp și corpul C3, anexă în suprafața de 925 mp.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord -proprietate privată, nr.topo360
- Sud -proprietate publică drum de exploatare DE3008.
- Est - proprietate privată, nr.topo.9
- Vest - proprietate privată

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre DE3008, prin acces direct.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale, terenul este plat din punct de vedere peisagistic.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Terenul studiat urmează să devină constructibil după aprobate P.U.Z.



VANDICI
VIANA LAURA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Romania
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod fiscal: 400 455 9

2.4. CIRCULATIA

Principala cale de acces este drumul Județean DJ 709, și DE 3008.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În zona studiată terenurile sunt în general arabile în extravilan. Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă, de-a lungul DJ 709 sunt amenajate spații verzi și rigole și ferme.

În zonă există o rețea de transport energie electrică aeriană. Nu există rețea de apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaze naturale și canalizare pluvială.

Terenul identificat prin Nr.Cad.103823, teren curți construcții conform categoriei de folosință din CF nr.103823 din data de 16.02.2024, având trei construcții pe teren, C1 construcții de locuințe în suprafață de 88 mp, C2 anexă în suprafață de 80 mp și corpul C3, anexă în suprafața de 925 mp.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentare cu apă

-put forat existent

Canalizare menajeră

-bazin vidanjabil

Alimentare cu energie electrică

-prin racord

2.7. PROBLEME DE MEDIU

a) Relația cadru natural - cadru construit

Nu există fond construit care să afecteze cadrul natural, nu prezintă o valoare semnificativă.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există riscuri naturale, nu se află în perimetrul inundabil.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Terenul se va racorda la rețelele de apă potabilă, și la rețelele de alimentare cu energie electrică, canalizarea menajeră se va face prin bazin etanș, ecologic, vidanjabil.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție .

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

În zonă nu există potențial balnear turistic.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populația din Municipiul Salonta nu este afectată de realizarea în zonă a zonei agrozootehnice, fermă creștere viței de carne.

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pe terenul studiat nu au fost întocmite studii de fundamentare, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. PREVEDERILE P.U.G

Nu există prevederi ale P.U.G. Municipiului Salonta, terenul se află în extravilanul municipiului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul identificat prin Nr.Cad. 103823, teren curți construcții conform categoriei de folosință din CF nr. 103823 din data de 16.02.2024, având trei construcții pe teren, C1 construcții de locuințe în suprafață de 88 mp, C2 anexă în suprafață de 80 mp și corpul C3, anexă în suprafața de 925 mp., iar zona nu are un cadru natural valoros.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI are în vedere:

Accesul se face din drumul de exploatare DE3008.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 5.183 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din teren arabil în zonă cu funcțiune de agrozootehnic.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
 - Remiză utilaje, grajd cu padoc, magazie furaje și funcțiuni conexe compatibile.
 - Construcțiile existente se păstrează, locuință de serviciu și anexă.
 - Dotări tehnico-edilitare (bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, etc.)
 - Drumuri și platforme incintă
 - Sistemizarea verticală a terenului
 - Împrejmuire teren
 - Amenajare zone verzi
 - Groapă de gunoi, groapă desecare, silozuri.
- Regim de înălțime: maxim S(D)+P+M – maxim 3 nivele

Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse: fermă agrozootehnică

BILANT TERITORIAL
NR. CF. 103823 SALONTA

Zona	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața [mp]	Procent	Suprafața [mp]	Procent
1. Teren arabil extravilan	5 183,00	100,00%	0,00	0,00%
2. Locuință și anexe	1089,00	21,00%	1 089,00	21,00%
3. Fermă agrozootehnică	0,00	0,00%	2 539,10	49,00%
4. Zonă verde	3 594,00	69,35%	1 554,90	30,00%
Total suprafață teren PUZ	5 183,00	100,00%	5 183,00	100,00%

P.O.T 60%

C.U.T. 2.10

Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt necesare / propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

Aliniamentul la frontul stradal al construcțiilor este de Om față de latura sudică a incintei(înspre DE3008).

Aliniamentul limitei de implantare conform planșa de Reglementări urbanistice.

Spre

- vest: construcțiile au 0m, față de limita de proprietate.
- nord: construcția este pe limita de proprietate, limita posterioară a parcelei
- est: construcțiile au 0m, față de limita de proprietate.

Regim de înălțime: maxim S(D)+P+M – maxim 3 nivele

Spații verzi: min. 30 % din suprafața terenului / parcelei

P.O.T 60%

C.U.T. 2.10

Se vor amenaja spații verzi înierbate, arbori de înălțime mică sau medie pentru umbrire.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

-put forat existent.

3.6.2. Canalizare menajeră

-bazin vidanjabil

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

-prin racord

3.6.4. Telecomunicații - nu este cazul

3.6.5. Alimentare caldură energia termică va fi furnizată de o centrală termică.

3.6.6. Gospodărie comunală

Se va amenaja o zonă pentru depozitarea deșeurilor, colectate selectiv în vederea transportării lor

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Sunt prevăzute toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minimum sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Apele uzate

-se va face gravitațional către bazinul etanș, ecologic și vidanjabil.

Colectarea deșeurilor

-se va face centralizat, se vor asigura containere sau pubele cu preselecție pe principalele tipuri de deșeurii urbane.

Eliminarea surselor de poluare

-nu se creează emise de substanțe toxice

-apele pluviale sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Terenuri degradate

Nu este cazul-nu sunt terenuri degradate în zona de studiu.

Perdele de protecție

Spațiile verzi propuse sunt în proporție de min. 20%

Bunuri de patrimoniu

Nu este cazul-nu sunt bunuri patrimoniale în zona studiată.

Încadrarea în prevederile P.U.G.

Terenul studiat se află în extravilanul Municipiului Salonta, iar propunerea noastră completează P.U.G-ul în vigoare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

CAPITOLUL IV – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

a) Înscrisura amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G
Propunerea se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Salonta. Funcțiunea dominantă este fermă agrozootehnică.

b) Categori principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare
-realizarea accesului prin racord la DE3008.
-funcțiuni fermă agrozootehnică

c) Priorități de intervenție
Prioritar este asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

d) Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. Asupra propunerilor avansate, eventuale restricții
Se consideră oportună construirea unor clădiri care să deservească pentru zonă agrozootehnică pe amplasamentul descris, deoarece în zonă mai există ferme, ceea ce face zona explotabilă din acest punct de vedere, prin urmare consideram oportună investiția.

Întocmit,
arh. Vanda Viana Laura



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU DESTINAȚIA ZONĂ AGROZOOTEHNICĂ, CONSTRUIRE FERMĂ
CREȘTERE VACI DE CARNE
Mun. Sălorța, NR.CAD. 103823, JUDEȚUL Bihor

CAP. I – Dispoziții generale

1.Rolul RLU

Prin Regulamentul Local de Urbanism se întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Prezența documentației se întocmeste conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ”, Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism

– permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale - accese pe proprietate ;
- modificarea zonificării funcționale a terenului atunci când e cazul ;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înaltime , POT , CUT, etc)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului.

2.Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- Legea nr. 18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 -- a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidi privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Codul civil.
- Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zonă.
- P.U.G.Municipiu Salonta

3.Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr.CAD. 103823

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă, operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind constructibilitatea teritoriului și zonificarea funcțională a parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.



VANDICI
VIANA LAURA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Romania
Sediu social: Mun. Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod fiscal: 400 455 91

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apărarea interesului public

-se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr.358 din 24.11.2023, eliberat de Consiliul Județean Bihor.

-autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

6. Reguli de amplasare construcții și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Aliniamentul la frontul strădal al construcțiilor este de 0m față de latura sudică a incintei(înspre DE3008).

Aliniamentul limitei de implatere conform planșa de Reglementări urbanistice.

Spre

-vest: construcțiile au 0m, față de limita de proprietate.

-nord:construcția este pe limita de proprietate; limita posterioară a parcelei -est:construcțiile au 0m, față de limita de proprietate.

Regim de înălțime: maxim S(D)+P+M – maxim 3 nivele

Spații verzi: min.30 % din suprafața terenului / parcelei

P.O.T 60%

C.U.T. 2.10

Se vor amenaja spații verzi înierbate, arbori de înălțime mică sau medie pentru umbrire

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii(auto, pietonale), a parcărilor

Accesul la parcela studiată se realizează din drumul de exploatare DE 3008.

Parcarea este asigurată în incinta proprietății.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- apă potabilă: puț forat existent
- canalizare: bazin vidanjabli



VANDICI
VIANA LAURA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Romania
Sediu social: Mun. Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod fiscal: 400 455 91

— curent electric: branșare la rețeaua existentă în zonă

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Forma și dimensiunea parcelei sunt date în planșa de Reglementari urbanistice, și vor respecta limitele numărului cadastral.

10. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejmuiri

Se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție pe o suprafață de min. 20 % din parcelă.

Împrejmuirile pe limitele de proprietate, de înălțime maximă 2,00 m.

CAP. III – Zonificarea funcțională

1. Unitati si subunitati functionale

Unitatea principală are destinația zonă agrozootehnică

Subunități:

A-fermă arocootehnică

Cc-căi de comunicație acces

P-Platformă parcaje

TE-Zona tehnico-edilitară

Sp-zone verzi amenajate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este zonă agrozootehnică

Funcțiunei complementare acesteia sunt: Remiză utilaje, grajd cu padoc, magazine furaje și

funcțiuni conexe compatibile

Funcțiunea admisă zonei este zonă agrozootehnică

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșuri toxice și industrie poluantă.

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

A-zonă agrozootehnică

Regim de înălțime: maxim S(D)+P+M – maxim 3 nivele

Spații verzi: min.30 % din suprafața terenului / parcelei

P.O. T 60%

C.U.T. 2.10

Se vor amenaja spații verzi înierbate, arbori de înălțime mică sau medie pentru umbră.

Regim de aliniere:

Aliniamentul la frontul strădal al construcțiilor este de 0m față de latura sudică a incintei(înspre DE3008).

Aliniamentul limitei de implatate conform planșa de Reglementări urbanistice.

Spre

-vest: construcțiile au 0m, față de limita de proprietate.

-nord: construcția este pe limita de proprietate, limita posterioară a parcelei

-est: construcțiile au 0m, față de limita de proprietate.

Cc-căi de comunicație-acces direct din drumul de exploatare

-acces din DE3008

P-Platformă parcaje

-vor fi prevăzute locuri de parcare conform anexei 5 din HG 525/1996, propunem 2 locuri de parcare

TE-Zona tehnico-edilitară

-racord la rețeaua existentă,
-bazin etanș, ecologic, vidanjabil, bazin retenție ape pluviale(cu separator hidrocarburi)

Sp-zone verzi amenajate

-se vor amenaja spații verzi – minim 20%

CAP. V –Autorizarea lucrărilor - Concluzii

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcela cu nr.cad.103823 și se va obține pe baza noului Certificat de urbanism(Legea 50/1991) care va cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Intocmit
arch.urp. **Viana Vandici**

