

PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din terenuri aparținând domeniului privat .

Costurile revin dezvoltatorului privat.

NR.C RT	DOMENII (DENUMIREA)	CATEGORIA DE INTERES			SUPRAFATA (MP)	LUNGIMEA (ML)	OBSERVATII
		N	J	L			
LUCRARI PREGATITOARE INITIEREA LUCRARILOR							
1.	Lucrari pentru trasarea , delimitarea terenului si verificarea relationarii cu zonele publice de acces			*			Se vor intocmi documentatii topografice si de identificare
CAI DE COMUNICATII SI SPATII PUBLICE							
1.	Amenajare spatii acces si parcare			*			Se vor intocmi documentatii tehnice DTAC+PT
2.	Amenajare alei si trotuare			*			Se vor intocmi documentatii tehnice DTAC+PT
3.	Amenajare zone verzi			*			Se vor intocmi documentatii tehnice DTAC+PT
INFRASTRUCTURA EDILITARA							
1.	Bransament de alimentare cu apa potabila si alimentare hidranti			*			Se vor intocmi documentatii tehnice DTAC+PT
2.	Bransament retea de canalizare menajera			*			Se vor intocmi documentatii tehnice DTAC+PT
3.	Bransament retea de canalizare pluviala			*			Se vor intocmi documentatii tehnice DTAC+PT

4.	Infiintare linie electrica de joasa tensiune			*			Se vor intocmi documentatii tehnice DTAC+PT
5.	Bransament retea de telecomunicatii			*			Se vor intocmi documentatii tehnice DTAC+PT
6.	Constructii cladiri			*			Se vor intocmi documentatii tehnice DTAC+PT



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

◆ Denumirea lucrării: întocmire PUZ “Stabilire reglementări pentru construire casă de locuit, organizare circulații, asigurare utilități”

Extras CF Nr. 125623.

- ◆ Proiectant: S.C TEKTURA S.R.L - Târgu Mureș
- ◆ Proiectant studii topografice-SC STEREO CAD 1974 SRL
- ◆ Proiectant studiu geotehnic:SC TERRA DRILL SRL
- ◆ Proiectant studiu de coexistenta retele electrice :SC ELMOTEC SRL
- ◆ Beneficiari: RAD Aurel
- ◆ Data elaborării: 2019
- ◆ Subproiectanți: S.C TERRA DRILL S.R.L, Târgu Mureș

1.2. Obiectul PUZ-ului:

- **Solicitări ale temei - program**

Planul urbanistic zonal reprezintă un instrument de gestionare a interferențelor activității diferitelor colectivități, ce compun populația unui teritoriu și nevoile acestora.

Autoritatea locală, care gestionează nevoile comunității în cadrul strategiei globale la nivelul localității, stabilite prin planul urbanistic general, pe termen mediu, are nevoie de instrumente funcționale, de tipul planului urbanistic zonal, care prin prevederi sectoriale, ce se înscriu în prevederile PUG, să permită materializarea pas cu pas a acestei strategii.

În același timp, studiile secvențiale ce însoțesc de regulă cererile de autorizare de construcții (de tipul planurilor urbanistice de detaliu), au nevoie de coordonare pe ansamblul teritoriului acoperit, în așa fel încât prevederile finale să fie coerente și corelate.

Aplicarea prevederilor planului urbanistic zonal se estimează a avea două faze:

- gestionarea crizei funcțional-relaționale a teritoriului studiat, în scopul reechilibrării dezechilibrelor;
- găsirea unui model optimizat al zonei pe termen mediu și lung și adaptarea continuă a acestor reguli de dezvoltare care să susțină acest model.

În urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarilor în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism. Conform PUZ Zona rezidențialăcartier Unirii – Tg. Mures aflat în vigoare la data întocmirii planului urbanistic zonal, terenul studiat este situat în intravilanul Mun. Târgu-Mureș, în UTR LVz, zona LV2z-subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate foarte redusă, cu indicatori urbanistici POT max =15% și CUT max =0,3.

Prin PUZ se propune reconfirmarea profilului funcțional al zonei cu încadrare în UTR LV1z - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1 situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate redusă.

Indicatorii urbanistici propuși, sunt: - POT max. 20%; CUT max. 0,3.

Amplasamentul este situat în intravilanul Mun. Târgu-Mureș, în partea Nordică în zona cartierului Unirii.

Terenul studiat are o morfologie determinată de zona colinară a cartierului cu pante maxime de până la 10%.

Pe amplasament se găsește o linie electrică aeriană 110 KV față de care trebuie respectate distanțele de siguranță și protecție conform aviz SDEE Transilvania Sud nr.70301821719/21.02.2019(culoar de protecție 37,0 m-18,5 m stânga și 18,5 m dreapta față de axul LEA 110 KV)bazat pe studiul de coexistență întocmit de firma SC ELMOTEC SRL

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt: spre sud strada Zeno Vancea, spre est strada Ion Vlasiu, iar pe celelalte laturi, proprietăți aparținând persoanelor fizice/juridice.

Amplasamentul studiat este accesibil din strada Ion Vlasiu existentă în partea de est, strada ce deservește și alte locuințe din zonă.

Suprafața terenului este de 668,00 mp, conform extrasului CF anexat.

Pentru lucrarea ce face obiectul acestui studiu s-a obținut certificatul de urbanism nr. 1191 din 27.06.2018 și avizul SDEE Transilvania Sud nr. 70301821719/21.02.2019.

1.3. Surse de documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

În elaborarea PUZ-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse, reprezentând studii și proiecte elaborate anterior PUZ:
-PUG al localității Tg.-Mures aprobat, în vigoare la data întocmirii documentației, alte studii în vigoare la data întocmirii documentației.
- PUZ Zona rezidențială cartier Unirii.

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

-Bazele topografice ale zonei, măsurători topografice întocmite de topograf autorizat(SC STEREO CAD 1974 SRL), cu viza Oficiului de Cadastru, puse la dispoziție de către beneficiari sc. 1:1000;
- Proiectant studiu geotehnic: SC TERRA DRILL SRL
-Proiectant studiu de coexistența rețele electrice : SC ELMOTEC SRL

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Mun. Târgu-Mureș, în partea Nordică în zona cartierului Unirii.

Terenul studiat are o morfologie determinată de zona colinară a cartierului cu pante maxime de până la 10%.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt: spre sud strada Zeno Vancea, spre est strada Ion Vlasiu, iar pe celelalte laturi, proprietăți aparținând persoanelor fizice/juridice.

Amplasamentul studiat este accesibil din strada Ion Vlasiu existentă în partea de est, strada ce deservește și alte locuințe din zonă și al cărui profil este în curs de modernizare.

Suprafața terenului este de 668,00 mp, conform extrasului CF anexat.

2.2 Încadrare în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se află în intravilanul Mun.Târgu-Mureș, județul Mureș, în partea de nord a localității, în spațiul cartierului preponderent rezidențial Unirii.

În zonă există, ca dotări de interes public – spații pentru învățământ, spații comerciale și de prestări servicii situate la oarecare distanță față de zona studiată (în lungul străzii Voinicenilor și pe strada Agricultorilor).

În prezent, circulația carosabilă este asigurată de străzile care fac parte din rețeaua stradală urbană—strada Mărului și strada Zeno Vancea . Aceste străzi au prevazut prin reglementări urbanistice anterioare, modernizarea profilului și asigurarea unui gabarit de acces la nivel de stradă de categoria a III-a pentru str. Marului și str.Zeno Vancea și ampriza de stradă colectoare pentru str. Voinicenilor.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul tramei stradale ce deserveste zona studiată .

În apropierea zonei de amplasament, pe străzile aferente tramei stradale există rețele în sistem centralizat de alimentare cu apă, canalizare menajeră, rețea de alimentare cu energie electrică și gaz, existând posibilitatea racordării noilor consumatori la acestea. Condițiile de racordare ale construcției propuse urmează să se stabilească de comun acord cu gestionarii acestor rețele, în funcție de capacități și condițiile tehnice existente.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă deluroasă, de versant. Terenul este situat la o cotă mai ridicată față de stradă, cu înclinare redusă.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare; în cadrul studiului pentru amplasarea clădirii, arată o structură a straturilor configurată astfel:

- umplutură
- sol vegetal
- argilă prăfoasă cafeniu închisă, plastic vârtoasă
- argilă nisipoasă galben-roșcată cu intercalații de nisip și pietriș, plastic vârtoasă.

Apa subterană nu a fost interceptată în foraj.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare, în zona de amplasament a fost executat un foraj geotehnic în sistem mecanic, percutant, uscat.

Au fost consultate și date geotehnice și hidrogeologice din zonă, obținute din lucrări anterioare efectuate în zona.

Forajul F1 a fost amplasat conform planului de situație scara 1:500, de comun acord cu beneficiarul lucrării.

F1 (cotă teren existent)

0,00-0,40m - umplutură

0,40-0,60m - sol vegetal

0,60-1,60m - argilă prăfoasă cafeniu închisă, plastic vârtoasă

1,60-6,00m – argilă nisipoasă galben-roșcată cu intercalații de nisip și pietriș, plastic vârtos.

PRINCIPALII PARAMETRI GEOTEHNICI:

ARGILĂ PRĂFOASĂ:

- Umiditate (W)- 31,54%;
- indice de plasticitate (I_p)- 21,68%;
- indicele de consistență (I_c)-0,77;
- indicele porilor(e)- 0,96;
- unghiul de forfecare internă $\phi^0=15^0$;
- coeziunea $c=40$ kPa;
- modulul de deformație liniară $E_s=13000$ kPa;

ARGILĂ NISIPOASĂ:

- umiditate (W)- 21,81%;
- indice de plasticitate (I_p)- 24,14%;
- indicele de consistență (I_c)-0,95;
- indicele porilor(e)- 0,59;
- unghiul de forfecare internă $\phi^0=15^0$;
- coeziunea $c=35$ kPa;
- modulul de deformație liniară $E_s=14000$ kPa;

- În urma cercetărilor și a rezultatelor de laborator geotehnic cât și din urmărirea stratificației pământurilor prăfoase, nisipoase, argiloase, interceptate din foraj, concluzionăm următoarele:

Forajul F1 s-a executat pe amprenta viitoarei construcții. Până la adâncimea de 0,60 nu a fost interceptat un strat de umplutură și sol vegetal, stratificația terenului se continuă cu pământuri coezive după cum urmează:

-stratul 1- 0,60 ÷ 1,60 m format din argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă ($I_c=0,77$) cu plasticitate medie-mare ($I_p= 21,68$)

-stratul 2- 1,60 ÷ 6,00 m format din argilă nisipoasă galben-roșcată, plastic vârtoasă ($I_c=0,95$), plasticitate mare ($I_p= 24,14$) cu intercalații de nisip și pietriș;

Sunt depozite de deliviu+terasă, cu capacitate portrantă, ridicată, slab contractile, fiind încadrate la categoria terenurilor bune de fundare conform NP 074/2014.

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii) și se situează într-o zonă cu risc geotehnic redus.

2.4. Circulația

Circulația în zona amplasamentului, este de intensitate redusă în zona străzii Ion Vlasiu ; acest fapt poate avea influențe pozitive pentru funcțiunea de locuire existentă, dezvoltată în zona.

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate mare pe str. Voinicenilor .

Circulația carosabilă locală este asigurată de strada Ion Vlasiu care face parte din rețeaua strădală a localității și intersectează strada Zeno Vancea la oarecare distanță de amplasamentul studiat .

Circulația pietonală se va rezolva pe trotuare în lungul străzilor ce deservește zona studiată .

Circulația carosabilă în zona este de intensitate medie pe strada Zeno Vancea, strada Marului. Cea mai apropiată arteră de importanță majoră este strada Voinicenilor (DN 15 E).

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces din str. Ion Vlasiu existentă , al cărui profil este în curs de modernizare. Acest acces urmează să deservească parcela propusă a fi mobilată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza parcelarului aferent zonei releva porțiuni semnificative cu parcelar tradițional agrar în special cel aferent străzilor generate de drumurile de câmp existente. Studiul urbanistic are în vedere îmbunătățirea ocupării terenului pentru porțiunile cu parcelar agrar în acest caz, o parcelă grevată de existența liniei electrice de medie tensiune-110 KV în conformitate cu densitățile specifice zonelor de locuit situate în intravilanul localităților urbane.

Proiectul propus presupune construirea în parametrii apropiați celor prevăzuți de Regulamentul aferent PUG-ului în vigoare și PUZ zona rezidențială cartier Unirii a unei clădiri de locuit în condițiile adaptării reglementărilor propuse pentru valorificarea terenului pentru construire a suprafeței de teren neafectate de prezența liniei electrice în deplină siguranță și în condițiile avizului emis de gestionarul rețelei electrice de pe amplasament. SDEE Transilvania Sud nr.70301821719/ 21.02.2019 (culoar de protecție 37,0 m-18,5 m stânga și 18,5 m dreapta față de axul LEA 110 KV) bazat pe studiul de coexistență întocmit de firma SC ELMOTEC SRL

Funcțiunile ce ocupă vecinătățile zonei studiate pot fi caracterizate de diversitate dar și de un fond construit destinat locuințelor cu regim mic de înălțime.

• **Relaționări între funcțiuni**

Ca funcțiuni ale zonei predominant rezidențiale ce conține și funcțiuni complementare (microproducție, servicii), în general compatibile între ele, clădirile și funcțiunile existente precum și clădirea propusă pot coexista cu condiția implementării și desfășurării de activități adecvate fără disfuncții față de vecinătăți; în cazul propunerii de mobilare cu respectarea condițiilor codului civil a avizului emis de gestionarul rețelei electrice de pe amplasament. SDEE Transilvania Sud nr.70301821719/ 21.02.2019 (culoar de protecție 37,0 m-18,5 m stânga și 18,5 m dreapta față de axul LEA 110 KV) bazat pe studiul de coexistență întocmit de firma SC ELMOTEC SRL și a celor rezultate din studiul de însorire.

• **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare în general al zonei cu fond construit este relativ redus, procentul de ocupare existent pe terenul ce urmează a fi reglementat fiind de 0,00%, coeficientul de utilizare existent fiind de 0,00.

• **Aspecte calitative ale fondului construit**

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100 % alcătuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona drumurilor existente din care se realizează accesul pe parcele sau al celor situate în exteriorul zonei studiate.

Suprafața terenului luat în studiu este de 668,00 mp, conform extraselor CF anexate, folosința actuală a terenurilor fiind teren arabil și conform PUZ "zona rezidențială Unirii" în vigoare se află în intravilanul localității.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt: spre sud strada Zeno Vancea, spre est strada Ion Vlasiu, iar pe celelalte laturi, proprietăți aparținând persoanelor fizice/juridice fiind construite parcele situate pe latura nordică în raport cu parcela propusă pentru construire

Amplasarea clădirii propuse pe parcela și față de vecinătăți este conform prevederilor Regulamentului aferent PUZ anexat documentației, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism și a Codului Civil și a avizului emis de gestionarul rețelei electrice de pe amplasament. SDEE Transilvania Sud nr.70301821719/ 21.02.2019 (culoar de protecție 37,0 m-18,5 m stânga și 18,5 m dreapta față de axul LEA 110 KV) bazat pe studiul de coexistență întocmit de firma SC

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona beneficiază de serviciile ce aparțin zonei centrale a cartierului Unirii situate la o distanță de cca. 1000,0 m, precum și de cele asigurate de zona strazii Remetea, mai aproape de amplasament; completarea zonei cu funcțiunea de locuire contribuie la creșterea densității și utilizarea mai eficientă a echipamentelor edilitare existente.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În spațiul parcelelor din vecinătatea amplasamentului există spații verzi amenajate; propunerea de mobilare pe parcela ce urmează să fie construită include amenajarea de zone verzi în spațiul dintre clădire și zona de siguranță generată de prezența liniei electrice cât și în spațiul adiacent față de vecinătăți.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu există un potențial de risc natural în zona studiată sau în zonele vecine; condițiile geologice normale relevate în studiul geotehnic trebuie respectate în proiectarea structurii obiectului propus. Riscul tehnologic potențial generat de prezența liniei electrice este eliminat pentru spațiul de amplasare prin respectarea condițiilor prevăzute în studiul de coexistență și avizul emis de gestionarul rețelei electrice de pe amplasament SDEE Transilvania Sud nr.70301821719/ 21.02.2019 (culoar de protecție 37,0 m-18,5 m stânga și 18,5 m dreapta față de axul LEA 110 KV) bazat pe studiul de coexistență întocmit de firma SC ELMOTEC SRL

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități legate de amplasamentul acestui teren sunt acelea care reglementările urbanistice existente pentru zona studiată trebuie adaptate în scopul creării posibilității construirii unei clădiri pe o parcelă grevată de existența unei linii electrice aeriene. Este necesară de asemenea stabilirea modului de acces și echipare al terenului necesar pentru funcțiunea propusă, precum și stabilirea modului de derulare a programului investițional astfel încât impactul asupra cadrului natural și construit din vecinătate să fie favorabil și funcțiunea de locuire să se deruleze în condiții de siguranță deplină.

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100 % alcătuit din terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în zona strazii de categoria a III-a(str. Ion Vlasiu) din care se propune crearea accesului pe parcela.

Suprafata terenului luat în studiu este de 668,0 mp si se află în intravilanul localității.

Imaginea globală a vecinatatilor o reprezintă aceea de teren mediu construit, cu aspect de zona rurala.

Amplasarea cladirii pe parcela si fata de vecinatati este necesara a fi conform prevederilor Regulamentului aferent PUZ care se va incadra in prevederile PUZ, zona rezidentiala cartier Unirii, cu respectarea Codului Civil si a avizului emis de gestionarul rețelei electrice de pe amplasament. SDEE Transilvania Sud nr.70301821719/21.02.2019 (culoar de protectie 37,0 m-18,5 m stanga si 18,5 m dreapta fata de axul LEA 110 KV)bazat pe studiul de coexistenta intocmit de firma SC ELMOTEC SRL

2.6. Echiparea edilitară

In zona amplasamentului exista retea de alimentare cu apa, retea de canalizare menajera , rețele de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu gaze naturale si cablu Tc.

Clădirea ce urmează a fi construita va beneficia de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaz si energie electrica. În funcție de avizele primite și de strategia gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă pentru fiecare tip de echipament edilitar.

2.7. Probleme de mediu

Terenul reglementat cu suprafata de 668,0 mp va fi echipat cu utilități (alimentarea cu apă si canalizare menajeră) în sistem centralizat evitându-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului.

În funcție de mărimea parcelei, zona construibilă s-a delimitat pe criterii legate de posibilitățile de construire cu respectarea distantei normate fata de rețelele electrice conform avizului emis de gestionarul rețelei electrice de pe amplasament. SDEE Transilvania Sud nr.70301821719/ 21.02.2019 (culoar de protectie 37,0 m-18,5 m stanga si 18,5 m dreapta fata de axul LEA 110 KV)bazat pe studiul de coexistenta intocmit de firma SC ELMOTEC SRL

de posibilitatile de acces, relații vizuale, respectarea codului civil si a

distanțelor de însorire, prevederile PUZ Unirii și RGU în ceea ce privește posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, asigurarea de zone verzi plantate.

Racordarea clădirii la rețelele tehnico-edilitare existente și indicatorii urbanistici moderati propusi, se înscriu în condițiile de protecție a mediului conform prevederilor RGU.

Pentru protecția solului, subsolului și apelor se propune racordarea locuinței la sistemul de alimentare cu apă și canalizare menajeră centralizat existent în zona strazii Ion Vlasiu. Se va urmări canalizarea prin rigole deschise a apelor pluviale și păstrarea calității acestora în scopul asigurării circuitului natural al apelor pluviale (parcela va conține peste 50% suprafețe permeabile). În același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul contractului cu firma prestatoare pentru serviciile de salubritate ale localității.

2.8. Opțiuni ale populației

Amenajarea zonei prin detalierea posibilitatilor de mobilare a parcelei ce aparține unei funcțiuni existente în zona în concordanță cu tendințele spontane afirmate în vecinătate, însoțită de dotari de proximitate și de funcțiuni complementare compatibile, oferă locuitorilor mai multe opțiuni functionale, conservând în același timp unitatea urbanistică a zonei.

Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cadrul Planului Urbanistic General în vigoare și conform reglementărilor din PUZ zona rezidențială Unirii terenul figurează în intravilanul localității Târgu-Mureș, conținând o serie de subzone care împreună ar funcționa ca o zonă rezidențială cu dotări și echipamente publice aferente, și o rețea stradală secundară ce deserveste localitățile individuale.

Pentru zona în cauză s-a prevăzut un caracter semi-urban cu densitate relativ redusă și o bună calitate a locuirii. Studiul geotehnic a stabilit caracteristicile terenului de fundare și hidrologia zonei.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUZ Zona rezidențială cartier Unirii – Tg. Mures aflat în viogoare la data întocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat în intravilanul Mun. Tîrgu Mureș, în UTR LVz, zona LV2z-subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate foarte redusă, cu indicatori urbanistici POT max =15% și CUT max =0,3.

Prin PUZ se propune reconfurmarea profilului funcțional al zonei cu încadrare în UTR LV1z -subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1 situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate redusă, cu indicatori urbanistici POT max 20% ;CUT max 0,3.

Studiul geotehnic întocmit pe parcela de beneficiar a stabilit condițiile optime de construibilitate din punct de vedere geomorfologic având în vedere specificul programului propus;terenul nu prezintă risc geotehnic fiind considerat „bun de fundare”

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relaționarea funcțiunii propuse cu formele de relief existente este bună în sensul posibilității implementării acesteia fără afectarea majoră a reliefului existent; prezența spațiilor plantate în zonele de protecție generate de linia electrică și coeficienți urbanistici(POT, CUT) moderați contribuie la o conservare a specificului preponderent natural al amplasamentului. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă factori de risc.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate redusă.

Gabaritul propus al străzii Ion Vlasiu din care se realizează accesul pe parcela studiată prin PUZ, face posibil atât accesul riveranilor cât și a mijloacelor de intervenție (SMURD, Pompieri, etc.) asigurând posibilitatea realizării unei circulații auto și pietonale corespunzătoare precum și spațiu suficient pentru echipamentele edilitare.

Dat fiind caracterul parcelării existente pentru implementarea optimă a funcțiunii de locuire, s-a ales varianta amplasării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelei, conform regulamentului general de urbanism, pe parcela fiind propuse două spații de parcare, realizate cu dale înierbate.

3.5. Zonificarea funcțională-reglementări , bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform PUZ Zona rezidentiala cartier Unirii – Tg. Mures aflat in viogoare la data intocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat in UTR LVz, zona LV2z-subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M situate pe versanti slabi construiti in conditii de densitate foarte redusa cu indicatori urbanistici POT max =15% si CUT max=0,3.

Planul urbanistic Zonal ce face obiectul prezentului studiu, propune reconformarea profilului functional al zonei cu incadrare in UTR LV1z -subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1 situate pe versanti slabi construiti in conditii de densitate redusa.

Pentru acest teren au fost propusi urmasorii indicatori urbanistici : - POT max. 20%; CUT max. 0,3.

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT	EXISTENT	PROPUS	PROPUS
	mp	%	mp	%
ZONA LUCUINTE INDIVIDUALE SI FUNC COMPATIBILE CIRCULATII CAROSABILE, PARCAJE	0.00	0.00	133.60	20.00
SPATII PIETONALE	0.00	0.00	70.00	10.48
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	259.40	38.83
TEREN LIBER/ALTE ZONE	668.00	100.00	55.00	8.23
TOTAL	668.00	100.00	668.00	100.00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară completa ce contine retele de alimentare cu apa, canalizare menajera, electricitate si gaz, beneficiind de rezerve de capacitate suficiente pentru racordarea cladirii propuse . Studiul de echipare a parcelei cu utilități cuprinde posibilitatea bransării funcțiunii propuse la rețelele stradale în funcție de capacitati și conform avizelor gestionarilor acestora.

Curentul electric și gazul, apa si canalizarea se vor obține prin racorduri si bransamente la rețelele existente pe strada ce deservește amplasamentul, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele.

3.7. Protectia mediului

In functie de marimea parcelei ,zona construibila s-a delimitat pe criterii legate de posibilitatea de construire cu respectarea distentei normate fata de rețelele electrice conform avizului emis de gestionarul

rețelei electrice de pe amplasament. SDEE Transilvania Sud nr.70301821719/ 21.02.2019 (culoar de protecție 37,0M-18,5 m stanga și 18,5 m dreapta fata de axul LEA 110 KV) bazat pe studiul de coexistența întocmit de firma SC ELMOTEC SRL

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate (pe suprafețe restricționate de prezența rețelei electrice la limita vecinătăților și a căilor de acces, de asemenea un procent relativ redus de impermeabilizare a terenurilor.

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

-deșeuri menajere – sunt colectate selectiv în containere speciale situate în spațiul parcelei și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;

3.8. Obiective de utilitate publică

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din terenuri în proprietate privată, a persoanelor fizice: terenurile ce aparțin domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor de acces existente perimetral).

Obiectiv de utilitate publică este trama stradala stabilită prin PUZ zona rezidențială Unirii și pentru care sunt rezervate terenuri ce vor fi trecute în domeniul public.

Este necesară rezervarea gabaritului căilor de acces, prevăzute pentru modernizarea prin PUZ Zona rezidențială Unirii din care face parte și strada Ion Vlasiu.

4. Concluzii și măsuri în continuare

Evoluția zonelor urbane neconstruite ale Municipiului Târgu Mureș, reprezintă un proces complex continuu, influențat de o serie de factori ce pot fi anticipați; acest proces necesită studii preliminare de corelare și configurare în timp, pe măsura evoluției funcțiunilor urbane, precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.



întocmit, arh. RAUS Adriana

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

“Stabilire reglementări pentru construire casă de locuit, organizare circulații, asigurare utilități” str. Marului nr.28 A (str. Ion Vlasiu), Targu Mures, jud. Mures”

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent plan reglementar si PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ,el intarind si detaliind reglementarile PUZ.

2.Baza legala a elaborarii

-Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU ,aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
-Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG reglementari ce fac parte din PUZ-zona rezidentiala Unirii pentru zona ce face obiectul PUZ;
Odata aprobat ,impreuna cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3.Domeniul de aplicare

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul PUZ.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

-autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament,functiune, volumetrie si aspect arhitectural –conformare si amplasare goluri,raport gol-plin,materiale utilizate,invelitoare,paleta cromatica,etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa;
-autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale,rezervatii naturale,precum si in celelalte zone protejate de interes national,delimitate cf.legii ,se face cu avizul conform al organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

4.2 Zone construite protejate

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit,de interes national,se face cu avizul organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;
-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural

construit ,de interes local,declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet,subordonate organismelor prevazute in aliniatul precedent;

- în zona sitului reperat se va solicita cercetare arheologică preventivă;
- pentru zona de protecție a sitului, este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul sau subsolul , indiferent de caracter – public sau privat edilitar, utilitar constructiv sau agricol, să se solicite supraveghere arheologică;
- de asemenea se solicita supraveghere arheologica in cazul interventiilor determinate de lucrările de restaurare parțială / totală a monumentelor istorice;
- până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
- autorizarea executarii lucrarilor de constructii care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al **Ministerului Culturii** si Identitatii Nationale, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului;
- autorizarea interventiilor in zona de protectie si in zona protejata se poate face numai cu avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale sau a serviciului sau deconcentrat din raza sa de competenta;

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si protejarea interesului public

Se interzice autorizarea lucrărilor de construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice cu excepția acelor ce au ca scop limitarea efectelor acestora .

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

-Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cf.Anexei nr.3 la RGU, astfel incat interferenta cladirii cu factorii climatici sa reprezinte premiza economiei de resurse energetice si sa respecte Anexa nr.3 la RGU.

-Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

-Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea realizării următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, a percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile ce se vor crea, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea cladirii, de alegerea amplasamentului și respectarea condițiilor de construire.

6.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; în situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul regulamentului aferent zonei construite protejate, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile întocmirii de studii de specialitate justificative.
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului.

6.3 Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

- Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului Civil în vigoare precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de urgență (ISU-pompieri, SMURD), stabilite pe baza avizului unității teritoriale pentru intervenții de urgență (ISU, pompieri, SMURD), normativelor în vigoare și cu avizul unității teritoriale ISU.

6.4 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- 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 imediat învecinate;
- în sensul prezentului regulament clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;
- Fac excepție de la prevederile alin. 1 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat cf. Legii.
- În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului amenajat după executarea lucrărilor de construire.

6.5 Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulații și accese

- 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 intervenție în caz de urgență (SMURD, Pompieri, etc.)

7.2 Accese pietonale si piste pentru biciclisti

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

7.3 Stationarea autovehiculelor

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

-În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a. solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b. solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

8.Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

-dreptul de proprietate asupra rețeleor edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau sunt adoptate soluții alternative viabile cu respectarea legislației în vigoare..

-De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în doua sau

mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

- În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;
- Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții derivate din RGU:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și min. 14 m pentru clădiri izolate;
 - adâncimea parcelei de minim 18 m pentru clădiri înșiruite și cuplate și de minim 20,0 m pentru clădiri izolate (recomandat 25,0 m);
 - suprafață minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite, de minimum 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 400) și de minim 350 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 500 mp).
- Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform Legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.
 - Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

10.1 Spații libere și spații plantate

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției cf. legislației în vigoare. (Legea 24/2007), specificațiilor RGU -Anexa nr.6 și celor cuprinse în cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

10.2 Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru servicii funcționale, pentru asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau de gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca

și în cazul aspectului exterior al construcție.

III.ZONIFICARE FUNCTIONALA

11.Unitati si subunitati functionale

11.1 Utilizarea functionala si asigurarea compatibilitatii functiunilor

-Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiaa proprie.

IV.PREVEDRI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

In cadrul PUZ sunt prevazute urmatoarele unitati functionale:

Pentru zona plan urbanistic zonal pe parcela reglementata:

- LV1_z – subzona locuintelor individuale cu regim de construire Dp+P+M niveluri, situate pe versanti slab construiti in conditii de densitate redusa.

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice.

La nivelul planului urbanistic zonal s-a propus UTR-LV1_z

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

LV1_z – subzona locuintelor individuale cu regim de construire Dp+P+M niveluri, situate pe versanti slab construiti in conditii de densitate redusa.

LV1_z - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE CONSTRUIRE Dp+P+M NIVELURI,situate pe versanti slab construiti,in conditii de densitate redusa.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV1_z - sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale cu regim de inaltime D+P;P+M;D+P+M niveluri ,in conditii de densitate redusa în regim de construire

izolat;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- LV1z - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;
 - se admite utilizarea terenului pentru plantatii de arbori fructiferi;
 - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței parcelei cu cladiri si materiale impermeabile de max.30%;
 - plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- LV1z - se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - depozitare en-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - autobaze și stații de intretinere auto;
 - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

LV1z - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- parcela are suprafața minimă de 500 mp;
- parcelele au un front la strada de min. 14,0 m

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV1z - în toate zonele de extinderi noi conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de fațada fara riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LV1z - în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform P.U.Z.

LV1z - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi conform P.U.Z.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

LV1z - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de terenul amenajat dar nu mai puțin de 4,0 metri;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV1z - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV1z - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV1z - înălțimea maximă a clădirilor va fi $Dp+P+M$ (7 metri).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV1z- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV1z - în toate zonele de extinderi noi conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de fațada fara riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LV1z - în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa ,masurata în punctul cel mai înalt fata de terenul amenajat, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri. ??????????????????

LV1z - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de terenul amenajat dar nu mai puțin de 5,0 metri. ???????

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

LV1z - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte masurata în punctul cel mai înalt fata de terenul amenajat dar nu mai puțin de 4,0 metri;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV1z - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV1z - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV1z - înălțimea maximă a clădirilor va fi Dp+P+M (7 metri).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV1z- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- LV1z - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice/private;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
 - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- LV1z - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp.;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- LV1z - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri și minim 1,50 metri din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublata de un gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LV1z - $POT_{max}=20\%$

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- LV1z - pentru înălțimi:
- $Dp+P+M$ $CUT_{max}=0,30$

Vz Zona spațiilor verzi și plantate

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusă în zona V aferent PUG

V5 culoare de protecție față de infrastructura tehnică

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

V5, conform legilor și normelor în vigoare.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V5 se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și a gazelor

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

V5 conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V5 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V5 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

V5 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V5 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V5 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V5 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V5 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V5 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V5 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

V5 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V5 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V5 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

