

**P.U.Z. UNIFICARE ȘI LOTIZARE TERENURI,
STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ACCESE,
INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ (ETAPA IV)
în mun. Tg. Mureș, jud. Mureș,
str. Budiului f. nr.**

BENEFICIAR: S.C. Maco Construct S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 06.2024

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANȚI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

ING. BARABASI ZSOFIA

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

PAGINA DE TITLU

LISTA DE SEMNĂTURI

BORDEROU

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN ZONA - ORTOFOTO | A. 01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. APROBAT 2002 | A. 02 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. APROBAT 2022 | A. 03 |
| 4. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI | A. 1.1 |
| 5. PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | A. 2.1 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARE | A. 3.1 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A. 4.1 |
| 8. PLAN DE POSIBILITĂȚI DE MOBILARE | A. 5.1 |

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. UNIFICARE ȘI LOTIZARE TERENURI, STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ACCESE, INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ (ETAPA IV)

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: **P.U.Z. Unificare și lotizare terenuri, stabilire reglementări pentru construire case de locuit, accese, infrastructură edilitară (etapa IV)**

Amplasamentul investiției: **str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud.Mureș**

Beneficiar: **S.C. Maco Construct S.R.L.**

Proiectant: **S.C. Arhitecton S.R.L.**

Faza: **P.U.Z.**

Data: **06.2024**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

S.C. Maco Construct S.R.L. dorește să extindă construirea ansamblului de locuințe unifamiliale finalizat limitrof. Aici a fost aprobate trei P.U.Z., prin H.C.L.285/2013, 47/2019 și prin H.C.L. 25/2021, ale căror prevederi vor fi preluate.

Pentru aceasta au fost obținute următoarele acte administrative:

- C.U. nr. 209/09.02.2023 pentru întocmire P.U.Z.;
- Aviz C.T.A.T.U. care avizează emiterea Avizului de Oportunitate;
- Aviz de Oportunitate pentru întocmire P.U.Z.

Conform Avizului de Oportunitate, zona care urmează să fie reglementată este cea în suprafață de 4.600 mp a beneficiarului documentației.

Terenul este evidențiat în:

- C.F. nr.138490 / Tg. - Mureș, nr. cad. 138490, teren intravilan,categorie de folosință "arabil " în suprafață de 496,00 mp. Proprietar SC MACO CONSTRUCT S.R.L.
- C.F. nr.140839 / Tg. - Mureș, nr. cad. 140839, teren intravilan,categorie de folosință "arabil " în suprafață de 1 026,00 mp. Proprietar SC MACO CONSTRUCT S.R.L.

<p>P.U.Z. UNIFICARE ȘI LOTIZARE TERENURI, STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ACCESE, INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ (ETAPA IV) Beneficiar: S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L. Adresa: str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 724/2022 Faza: P.U.Z. Data: 06.2024</p>
---	--

- C.F. nr.140840 / Tg. - Mureș, nr. cad. 140840, teren intravilan,categorie de folosință "arabil " în suprafață de 1 026,00 mp. Proprietari SC MACO CONSTRUCT S.R.L.
 - C.F. nr.139086 / Tg. - Mureș, nr. cad. 139086, teren intravilan,categorie de folosință "arabil " în suprafață de 2 052,00 mp. Proprietar SC MACO CONSTRUCT S.R.L.
- Însumând o suprafață totală de 4 600,00 mp.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism;
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- P.U.Z. Lotizare teren în vederea construirii de locuințe, aprobat cu H.C.L. 285/2013;
- P.U.Z. Modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 285/2013 și lotizare teren în vederea construirii de locuințe, aprobat cu H.C.L. 47/2019;
- P.U.Z. Introducere în intravilan, dezmembrare teren și stabilire reglementări pentru construire case unifamiliale, reglementare accese și infrastructură edilitară aprobat cu H.C.L. 25/2021

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg.Mureș, aprobat cu H.C.L. 404/24.11.2022;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studii privind aprovizionarea cu utilități a zonei;
- Studiu de circulație.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Amplasamentul este situat pe str. Budiului (D.C. 65) lângă limita administrativă a municipiului către comuna Crăciunești, sat Budiul Mic, în intravilan, pe un teren cu pantă mică, liber de construcții.

Zona înconjurătoare este majoritar neconstruită pe teritoriul municipal și în dezvoltare pe teritoriul aparținând comunei Crăciunești, sat Budiul Mic.

Pe terenul limitrof aceeași beneficiar a construit un ansamblu de locuințe tip duplex/triplex, locuințe colective mici, pe care dorește să îl extindă pe terenul descris mai sus.

Potențial de dezvoltare

Zona este una din puținele libere rămase în municipiu, cu certe valori de mediu și peisaj. Are acces auto, rețele de utilități și poate fi dezvoltată cu funcțiuni de locuire, servicii.

Construirea ansamblului limitrof a inițiat dezvoltarea zonei.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul zonei

Terenul este situat în intravilanul mun.Tg.- Mureș, la limita sud - estică cu comuna Crăciunești. Amplasamentul are acces din D.C. 65, Tg - Mureș – Budiul Mic, denumită strada Budiului pe administrativ mun. Tg. – Mureș, și are în P.U.G. aprobat funcțiunea de locuire .

Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară, cu instituții

Amplasamentul are acces din D.C.65, Tg. Mureș – Budiul Mic, denumită str. Budiului pe administrativ mun. Tg. Mureș.

Terenul care se va reglementa este liber de construcții, necultivat. Spre est sunt construite locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime. Spre vest și sud sunt terenuri libere și pădurea Budiului. Spre nord este str. Budiului. Zona este însoțită, nepoluată și cu pante mici crescătoare de la strada Budiului spre zona posterioară a terenului.

Pe strada Budiului sunt rețele de apă, canal, electricitate, gaz metan de la care s-au făcut extinderi pentru alimentarea cartierului în curs de construcție, al aceluiași beneficiar.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este situată pe versant cu pante moderate, apropiat Pădurii Târgu Mureș, însoțit și cu panoramă vastă spre valea pârâului Budiul Mic. Terenul este necultivat, cu vegetație spontană – iarbă.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Strada Budiului – D.C.65 – este legătură Tg.Mureș cu zona comunei Crăciunești, sat Budiul Mic și comuna Acățari. Este asfaltată, cu 2 benzi, acostament și șanțuri de gardă. Prospectul este îngust – aprox. 6,00 m partea carosabilă, dificil pentru traficul pe 2 sensuri.

Traficul nu este foarte aglomerat, drumul fiind folosit de riverani și locuitorii satului Budiul Mic sau cei care merg spre valea Nirajului.

Transport

Pe strada Budiului există transport local urban. De asemenea, sunt linii de transport interurban Tg. Mureș – Acățari.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul solicitat pentru reglementare este liber de construcții. Limitrof există ansamblul de locuințe construit de același investitor.

Relaționări între funcțiuni

Zona este în transformare. Pe municipiu, conform P.U.G. aprobat, se propun dezvoltări imobiliare cu titlu locativ.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul este liber de construcții. Cartierul limitrof respectă coeficienții urbanistici aprobați, care sunt specifici locuirii.

Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul beneficiarului este liber de construcții. Construcțiile limitrofe sunt locuințe tip duplex, triplex, unifamiliale, colective mici sau servicii, nou construite, în stare foarte bună.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are utilități și acces auto asigurat.

În prima etapă sunt asigurate servicii comerciale, prestări servicii.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament situat la limita intravilanului municipiului Târgu Mureș, are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	<ul style="list-style-type: none">- str. Budiului are profil rural, fără trotuare, cu șanțuri pentru ape pluviale- lipsă transport în comun urban, adecvat dezvoltarilor în curs	<ul style="list-style-type: none">- amenajarea str. Budiului cu profil urban- înființarea unei linii urbane de transport local- asigurarea parcărilor în viitoarele incinte- racordarea viitoarei tramei stradale la cea aflat în curs de construire în etapa I, II și III a cartierului
Fond construit și utilizare terenuri	<ul style="list-style-type: none">- terenuri neconstruite	<ul style="list-style-type: none">- aprobarea unui regulament care permite construirea de

		<p>locuințe de mici dimensiuni</p> <ul style="list-style-type: none"> - continuarea imaginii arhitecturale propusă în etapa I, II și al III-a a cartierului
Spații plantate și agrement, sport	- zonă agricolă în extravilan	<ul style="list-style-type: none"> - regulamentul de urbanism va prevedea curți verzi, plantate pentru păstrarea caracterului verde al zonei
Probleme de mediu	- zonă verde nepoluantă	<ul style="list-style-type: none"> - regulamentul de urbanism nu va permite construirea densă și cu volume mari pentru păstrarea caracterului verde, aerisit al locuirii - limitrof este pădurea Budiului, care nu va fi afectată
<p>Protejarea zonelor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale - zone poluate 	- în zonă există o Unitatea Militară, a carei zonă de protecție nu afectează amplasamentul.	<ul style="list-style-type: none"> - Respectarea restricțiilor impuse de vecinatatea U.M.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Apă și canalizare

Conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A., în zonă există o conductă de apă PE Ø 110 mm și un canal menajer PVC Ø 250 mm.

Din aceasta s-au extins rețele pentru etapa I, II și III ;

Gaze naturale

Conform avizului S.C. DELGAZ GRID S.A., în zona studiată există conductă de distribuție gaze naturale redusă PE90 mm subterane.

Electricitate

Conform avizului SDEE TRANSILVANIA SUD S.A. în zona construită în etapa I exista o linie electrică aeriană de 20 kV. Aceasta a fost strămutată și protejată. La aceasta s-au racordat rețele pentru etapa I, II și III.

Telefonie

Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nu există rețele și echipamente de comunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul este situat pe o pantă lină, în urcare de la str. Budiului, fără probleme de alunecări de teren sau inundații.

Limitrof este pădurea Târgu Mureș, care oferă confort vizual și oxigenarea aerului.

Proiectul este amplasat în vecinătatea sitului de importanță comunitară Natura 2000 ROSCI0342 Pădurea Tîrgu Mureș, fără a-l afecta.

CONSIDERATII GEOTEHNICE

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Tg. Mureș, pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureșului, sector central nordic a foii, pe malul stâng a pârâului Budiu (Vulpui), curs mediu.

Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glinee. Climatul este moderat, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este cu păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pante mai mari, iar în rest pășuni, fânețe și terenuri de cultură.

Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu morfostructura supusă efectelor de eroziune a apelor de suprafață.

Amplasamentul propriu-zis se găsește pe terasa malului stâng a pârâului Budiu, la baza versantului, cu un teren cu o înclinație de 2 grade, prezentând un relief aproape plan, fără fragmentări, ondulații și denivelări vizibile.

Ținând cont de caracteristica stratificației locale și înclinarea pantelor locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost executate 2 foraje geotehnice în sistem uscat semimecanic, identificându-se următoarele stratificații:

F.1

0,00 - 0,40 m sol vegetal

0,40 -1,30 m argilă prăfoasă maronie - cafenie deschisă, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, porozitate ușor ridicată, slab umedă

1,30—7,00m argilă prăfoasă galbenă maronie, cu incluziuni marnoase și orizonturi nisipoase, de la 2,70 m rosiatic, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos la consistent, spre bază porozitate ridicată, umedă

F.2

0,00 — 0,40 m sol vegetal

0,40 — 1,40 m argilă prăfoasă maronie - cafenie deschisă, plasticitate medie, stare plastic vârtos, porozitate ușor ridicată, slab umedă

1,40 - 6,00 m argilă prăfoasă galbenă maronie , cu incluziuni marmoase și orizonturi nisipoase, de la 2,90 m rosiatic, plasticitate medie la ridicată, stare plastic tare la vârtos, spre bază porozitate ridicată, umedă .

3.2. Principalele caracteristici fizici — geotehnici

În conformitate cu analizele de laborator recent executate din probele recoltate, au fost determinate următoarele caracteristici fizici medii mai importante pe categorii de strat:

Sol	w	I _p	I _c	γ	e	Distribuție pe fracțiuni			
						Argilă	Praf	Nisip	Pietriș
						(%)	(%)	(%)	(%)
argilă prăfoasă maronie - cafenie deschisă	27,70	21,37	0,94	1,73	0,90	40,50	41,50	17,00	1,00
argilă prăfoasă galbenă maronie , cu incluziuni marmoase și orizonturi nisipoase	26,76	24,49	0,90	1,77	0,84	33,00	52,25	14,75	0,00

3.3. Condiții hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane a fost interceptat la intervalul de adâncime de - 3,20 m (F.2) + -3,60 m (F.1), caracterizat prin nivel moderat ascensional, aflat sub presiune medie, care în timpul precipitațiilor abundente și topirea bruscă a zăpezii, respectiv, în perioade secetoase, poate avea creșteri / scăderi ale debitului și nivelului apei subterane, de ordinul maxim de 1,00 m față de cotele mai sus amintite, deci este necesar prevederea de epuizmente și drenaje de ape subterane în timpul săpăturilor pentru fundații, dacă acestea coboară sub cota critică. Trebuie avut în vedere și faptul că apa provenită din precipitații are tendința de a se infiltra în adâncime spre stratele P.U.C.M., neputându-se evacua pe cale naturală, recomandându-se efectuarea de drenuri de suprafață (santuri, rigole, canale), pentru evacuarea apelor meteorice de pe teren, astfel ridicând ușor valorile proprietăților fizico-mecanice ale stratului de fundare.

Amplasamentul se află la baza versantului, unde apele de suprafață sunt prezente în timpul precipitațiilor abundente și a topirea bruscă a zăpezii, care formează pe intervale scurte de timp, torenți locali și bălțiri, cu efecte importante asupra amplasamentului și a terenului orizontal (spălări, infiltrații).

Având în vedere caracteristica și categoria terenurilor ce compun amplasamentul cercetat, putem concluziona, că litologia este dominată de strate coezive, ce sunt caracterizate de o permeabilitate redusă sau practic impermeabile, sunt caracterizate de o umiditate ușor ridicată, acestea din cauza curgerii și stagnerii apelor de infiltrație pe aceste strate.

Pentru protejarea stabilității versantului se recomandă drenaje de suprafață (rigole, canale și sanfuri), ce nu permit pătrunderea apei meteorice în complexe ce ar provoca scăderea proprietăților naturale fizice - mecanice ale litologiei și a drenajului perimetral în jurul

construcției amplasat 1la minim 20 cm deasupra cotei tălpii de fundare, pavaj perimetral etanș și un sistem suprateran compatibil de evacuare a apei meteorice. Pentru prevenirea unor mișcări nedorite ale terenului, se recomandă efectuarea unor ziduri de sprijin ușoare în cazul unor săpături în debleu supradimensionate, unde panta se situează peste valoarea critică (în cazul săpăturilor în debleu care depășesc înclinări de 1:2), încastrate în terenul natural de mare consistență. Pentru aplicarea încărcărilor pe terenul cercetat, se recomandă varianta cea mai sigură, construcția să fie efectuate din materiale de construcție ușoară, în vederea prevenirii unor mișcări nedorite ale versantului. Se recomandă plantarea de vegetație lemnoasă, în limita posibilităților, pentru că sunt factori de protecție împotriva declanșării sau reactivării unor alunecări de teren.

În contextul datelor de mai sus în zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,80/0,90 m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 și NP 074/2022, în următoarele condiții:

Strat		P_{conv} (presiunea convențională) kPa
a. pentru fundații de mică adâncime (până la 2,00 m) și	argilă prăfoasă maronie - cafenie deschisă	230
b. pentru fundații de mare adâncime (peste 2,00 m)	argilă prăfoasă galbenă maronie, cu incluziuni marnoase și orizonturi nisipoase	230

Având în vedere că litologia amplasamentului înglobează un strate medii de fundare, strate moderat compresibile / compresibile, care îmbibate cu apă sub influența undelor seismice și a vibrațiilor provocate de trafic (și a utilajelor de lucru folosite la construcții) se supun fenomenelor de lichefiere (chiar și în cazul cutremurelor sub magnitudinea 4 pe scara Richter) este recomandat verificarea zonei active de la talpa fundațiilor proiectate.

- Terenul pe amplasamentul cercetat, din punct de vedere al stabilității generale, este stabil (zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active).
- Pe teritoriul amplasamentului nu sunt obiective poluante, ce ar putea contamina solul sau freaticul din surse de la suprafață.
- Teritoriul amplasamentului nu este traversat de rețele electrice supraterane de înaltă / medie tensiune.
- Cotele de prezență ale apei subterane, ca și manifestarea unor infiltrații de apă sau izvorâri, nu influențează în mod direct executarea unor spații utilizabile în subteran.
- La proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia. Amplasamentul cercetat aparține terenurilor construibile, fără restricții.

Aici se pot executa construcții noi, extinderi sau reamenajări ale construcțiilor existente.

- Din punct de vedere al construibilității, zona cercetată este caracterizată ca **Zonă fără restricții (bune) pentru construit**. În această zonă nu se manifestă fenomene de instabilitate și pot fi amplasate orice tipuri de construcții, respectându-se însă capacitatea portantă a terenului de fundare.

Nu se acceptă fundarea directă pe stratele din categoria terenurilor dificile (dacă în timpul execuției săpăturilor la fundații, se constată că au un procentaj ridicat de umiditate/ ori se alege un teren dificil de fundare). În cazul în care se alege varianta de fundație cu talpa fundației localizat pe un strat cu caracteristici reduse de fundare (strat natural), din categoria terenurilor dificile de fundare, în situația în care se constată la execuție că există procentaj ridicat de umiditate, se recomandă îmbunătățirea terenului de fundare sau eliminarea în totalitate a acestui strat până la stratul bun de fundare. În cazul îmbunătățirii terenului de fundare, după săparea fundațiilor și sprijinirea acestora, se recomandă împănarea terenului de fundare prin pietriș, bolovăniș sau blocuri colturoase de andezit cu dimensiuni de 10 + 20 cm în stratul cu caracteristici reduse de fundare, până la refuzul terenului de fundare de a îngloba materialul sus menționat, și deasupra acestuia efectuarea unei perne de balast sau piatră spartă cu strat de blocaj de piatră brută de circa 40 cm în bază. Blocajul de aproximativ 10 cm va fi urmat de asternerea și compactarea controlată a 2 — 3 strate succesive de piatră spartă sau balast de minim 0,60 m grosime (depinzând de greutate construcției proiectate), executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare în mod succesiv sau simultan a straturilor de 15 — 20 cm grosime și adus la gradul de compactare de 97,00 — 99,00 % și se va verifica conform normativelor în vigoare. Lățimea pernei de balast se propune a fi mai mare cu circa 0,25 m decât peretele fundației, pe fiecare latură a ei. Peretele exterior al fundațiilor, în cazul în care depășesc cota minimă de îngheț vor fi protejați prin aplicarea unui strat de umplutură, în vederea ridicării cotei de îngheț.

CONSIDERATII DE MEDIU

Deoarece amplasamentul se afla în vecinătatea Ariei naturale protejate, a fost întocmit un studiu despre eventualul impact al investiției asupra conservării acesteia.

Situl de importanța comunitară Natura 2000 ROSCI 0342 – Padurea Târgu-Mureș.

Localizarea sitului:

Situl acoperă o suprafață de 4600 mp între coordonatele N 46 33 13 și E 24 36 13 la o altitudine medie de 418m față de nivelul Mării Negre.

Terenul sus menționat, situat în intravilanul localității Târgu Mureș, str. Budiului, fr. Nr., se încadrează în coordonatele **Stereo 70: X 466328 și Y 557120**, respectiv **N 46 50 93 și E 24 56 82**.

Clasa de habitate:

Păduri de foioase.

Calitate și importanță:

Morfologia variată a reliefului coroborat cu aspectele pedo-climatice au favorizat menținerea unei biodiversități valoroase, reprezentative pentru această regiune biogeografică. Marea majoritate de păduri naturale fundamentale de interes comunitar, cu

structure natural, vârsta medie de aproximativ 100 de ani, în anumite zone cu exemplare secular, asociate cu diversitatea biologică corespunzătoare pădurile climax. Pe lângă multele specii de păsări, amfibieni, lilieci, amintim și populațiile importante de *Cerambyx cerdo* și *Lucanus cervus*. Pe o parte semnificativă, pădurile sunt rezervații de semințe forestiere.

Vulnerabilitate:

Aceste păduri sunt supuse presiunii economice și tăierile de conservare devin neprofesionale, ce vor afecta structurile naturale a pădurilor și determină succesiuni vegetale, ce nu vor permite asigurarea stării favorabile de conservare a habitatelor de interes comunitar. Sursa de deranj o reprezintă motociletele, atv-urile, bicicletele etc.

Descrierea speciilor posibil afectate de proiect din situl de importanță comunitară Natura 2000 ROSCI 0342 – Pădurea Târgu-Mureș:

Având în vedere localizarea obiectivului, zona construită care este frecventată de localnici, este lângă drumul de acces. Intrarea utilajelor în perimetrul construit se va realiza fără să cauzeze perturbări ale ariei protejate aflate la distanță mică de construcție.

Nu se vor efectua nici un fel de activități sau alte lucrări în cadrul sitului, astfel scazănd impactul asupra speciilor și habitatelor.

Specii eventual deranjate:

- ***Myotis emerginatus* (liliacul cărămiziu):** Aceasta specie este un mamifer ce face parte din ordinal Chiroptera, având ca trăsătură caracteristică membranele anterioare, care s-au transformat în aripi. Acest lucru face ca lilieci să fie singurele mamifere din lume capabile să zboare pe distanțe mari. Localizează obiectele din apropiere și prada emitând ultrasunete și apoi ascultând ecoul. Datorită aripilor mai subțiri decât a păsărilor, aceștia pot realiza manevre precise și mai rapide decât păsările. Lungimea corpului este de aproximativ 4,4 – 5 cm, iar greutatea acestor specii fiind de 7,5 – 10 g.

Habitatul: Aceste specii traiesc în colonii, hibernează în timpul iernii, după care femelele caută un adăpost pentru îngrijirea urmașilor. Pe timpul iernii, pentru hibernare, lilieci cărămizii, căuta copaci bătrâni în a căror scorburi se adapostesc în număr mai mare.

Ecologie: Liliacul cărămiziu, este o specie cu activitate nocturnă. Aceasta specie joacă un rol ecologic vital, ajutând la reglarea populațiilor de insecte.

Distribuție: Această specie este răspândită în vestul și centrul Europei. Limita estică a arealului este reprezentată de Polonia, vestul Ucrainei, România, Bulgaria și Grecia. În România este prezentă această specie pretutindeni în zona de deal și în zona de munte.

- o **Lucarnus cervus (Rădasca)**: Aceasta specie are corpul alungit, masiv, negru cu luciu mat, mandibulele și elitrele masculilor sunt brune castanii. Antenele sunt destul de lungi, au maciuca formata din patru articole. Lungimea corpului este de 25-75mm. Femela are elitrele de culoare neagra. Lungimea corpului este de 25-50mm. Larvele trec print trei stadii, perioada de dezvoltare poate avea cinci ani. Este un indicator pentru pădurile natural de foioase cu structure și suficient lemn mort. Larvele se dezvoltă în rădăcinile puternice ale trunchiurilor bătrâne de Fagus sp., Salix. Sp., Populus sp.

Habitatul: Aceasta specie prefera pădurile bătrâne de stejar, pădurile de stejar, carpen și păduri de pin. Este legată de păduri cu copaci foarte bătrâni cu cantitate mare de lemn mort. Fisurile din scoarta stejarilor sunt create în primul rând, prin furtuni, prin îngheț și fulgere. Seva care iese din copac este linsa cu ajutorul maxilarelor, numite și ligula. Copacii de hrănire a larvelor sunt: carpen, stejar, ulm, fagi, plopi și tei. Substratele în care se dezvoltă larvele sunt butuci și stâlpi, ele nu se dezvoltă în scorburi și butuci putreziți.

Ecologie: Este un indicator pentru păduri naturale de foioase cu structura și suficient lemn mort.

Distributie: Specia este nativa în majoritatea statelor din Europa centrală și Europa de vest, inclusiv România.

- o **Cerambyx cerdo (Croitorul mare al stejarului)**: Aceasta specie este o specie forestieră, întâlnită în mod exclusive în pădurile de cvercinee, alături de radasca. Ciclul evoluțiv durează cel puțin trei ani, dar uneori se poate prelungi până la cinci ani. Femela depune cate doua-trei ouă în crapăturile sau rănile scoarței. Larva apare după circa două săptămâni, inițial se hrănește cu scoarța, iar mai apoi pătrunde în lemnul copacului. Adulții sunt insect crepusculare și nocturne, fiind intalniți din luna mai până în luna august.

Habitatul: Preferă pădurile bătrâne de stejar, pădurile de stejar, carpen și pin. Croitorul mare este legat de pădurile cu copaci foarte bătrâni cu un efectiv ridicat de lemn mort. Fisurile din scoarța stejarilor sunt create în primul rând, prin furtuni, îngheț și fulgere. Copacii de hrănire a larvelor sunt: stejarii, carpen, ulm, fagi, plopi, salcii și tei.

Ecologie: Croitorul mare al stejarului, este o specie forestieră, adulții sunt insecte crepusculare și nocturne. Ziua adulții se ascund în coronamentul arborilor, în scorburi etc. Arborii cu ramuri groase, uscate au o semnificație ecologică aparte, atrăgând femelele ce așteaptă să fie vizitate de masculi pentru acupulare sau se pregătesc a depune ouă. Adulții apar între finele lunii mai, putând fi întâlniți până în septembrie.

Distributie: Zonele de favorabilitate se regăsesc în zonele joase ale țării.

- o ***Bombina variegata (Buhai de balta cu burta galbena)***: Este o specie din familia Discoglossidae, cu lungimea de 4-5 cm, cu corpul aplatizat, capul mare, mai lat decât lung, botul rotunjit. Pupila triunghiulară sau în forma de inimă. Cuta gulata slab conturată. Negii de pe partea dorsală, la masculi au spin cornos, negru, inconjurat de numeroși spini mici și ascuțiți. Negii nu sunt grupați sau dispuși simetric. Pielea pe abdomen e aproape netedă. Pori mici, izolați, răspândiți și pe partea inferioară a membrelor și foarte numeroși pe talpa piciorului. Secreția glandulară este extrem de toxică. Au spatele cafeniu sau cenușiu, gălbui sau masliniu amestecat cu negru. Partea ventrală este netedă, de culoare galbenă sau roșie, cu pete negre sau gri. Mormolocii au abdomenul cenușiu-albastrui, impestritat cu puncte mari, negre-albastrui.

Habitatul: Aceasta specie se găsește în orice fel de apă, în balti temporare, putându-se reproduce și în denivelări ale solului ce conțin un litru de apă, rezistent la apele puțin poluate și murdare. Se stabilește în orice baltoacă sau lac mai mic, în zona de ses, deal sau munte, până la 1500-2000m, evitând apele curgătoare. De regula nu se găsește în același habitat cu *Bombina bombina*, care de regula prefer zonele de ses și este mai puțin tolerantă la condițiile neoptime.

Ecologie: Este o specie cu activitate atât diurnă cât și nocturnă, este preponderant acvatică, euritropă. Este o specie sociabilă, convietuind mai mulți indivizi de vârste diferite în balti mici. Prin lunile octombrie, noiembrie se ascund în nămol sau se îngroapă în pământ pentru iernare, de unde apar din nou prin lunile martie, aprilie. Imediat după iernare caută balti încă necolonizate de amfibieni. Masculii cântă mult și monoton, prezența și-o semnalează prin crearea unor mici valuri la suprafața apei. Femelele se ghidează astfel găsind locul de împerechere. Reproducerea are loc de mai multe ori din aprilie până în iunie, la fiecare montă femela depune circa 100 de ouă, destul de mari, izolat sau în pachete ce cad la fundul apei, unde se lipsesc de plante. Uneori când condițiile de mediu și de hrană sunt favorabile, femela depune ouă de mai multe ori în cursul unei săptămâni. În anii ploioși, favorabil reproducerii, o pereche poate depune sute de ouă, diseminate în timp și spațiu, asigurând astfel condiții bune de supraviețuire pentru larve și limitând mult impactul pradatorismului. Hrana constă în insecte, moluste mici, terestre și acvatice și viermi. Este o specie longevivă și rezistentă, iar secreția toxică a glandelor dorsale protejează de eventualii pradatori. Se deplasează bine pe uscat, putând coloniza rapid baltile noi apărute. Este printre primele specii de amfibieni ce ocupa zonele deteriorate în urma activităților omenești (construcții, defrisări etc.) unde se formează balti temporare.

Distributie: Este o specie răspândită în vestul și centrul Europei, exceptând peninsulele Iberice, Marii Britanii și Scandinaviei. Limita estică a arealului este reprezentată de Polonia, vestul Ucrainei, România, Bulgaria și Grecia. În România este prezentă în zona de deal și munte.

Măsuri de prevenire a impactului / deranjului: Se recomandă conservarea habitatelor pentru amfibieni, de forma unor cuvete, care să faciliteze reproducerea acestei specii.

Impact: Obiectivul realizat nu va avea impact semnificativ asupra speciei.

- o **Triturus cristatus (Triton cu creasta):** Triton mic și mai robust, mascul 17cm, iar femela 10cm. Au capul foarte turtit dorso-ventral, mai lung decât lat și botul rotunjit cu trei șanțuri longitudinale. Irisul este de culoarea cafeniu închis, pătat cu galben auriu și roșu-aramiu. Degetele sunt scurte și turtite, la mascul cele posterioare cu câte un tiv de piele mai mult sau mai puțin îngust. Coada este puternic comprimată, terminându-se printr-un vârf filiform. Coada este mai lungă decât corpul. Orificiul cloacal la mascul este longitudinal, iar la femela conic și circular, cu aspect de rozetă. Spatele este neted sau cu rugozități fine. Ventral este neted. Culoarea primavara la mascul pe spate este verzuie-galbenă-pământie, mai târziu galbui-cafenie, ventral gălbui deschis fără pete. Femela are dungile laterale cafenii și mai late decât masculul. Către sfârșitul lunii iunie, adulții părăsesc apa și devin ușor roșiatici sau galben-cafeniu, iar dungile laterale reies în evidență.

Habitatul: Tritonul de creasta este o specie nepretențioasă pentru reproducere la calitatea apei, dar puțin rezistentă la căldură. Tolează relativ bine apele poluate, deși prefera apele limpezi, reci, cu pH acid. Aceasta specie preferă zonele împădurite, folosește orice fel de apă statatoare pentru reproducere, de la șanțuri la marginea drumului până la lacuri.

Ecologie: Adulții sunt preponderant terestri, hibrnează pe uscat, rareori în apa. Spre sfârșitul lunii martie, prin mlăștinile mici ies mai întâi masculii, apoi la 3-4 săptămâni apar și femelele și are loc reproducerea. După ce depun ouăle, părăsesc apa și se retrag sub pietre, sub mușchi, sub trunchiuri putrezite. Către sfârșitul lunii august larvele sunt dezvoltate complet. Datorită condițiilor de iernare care influențează coloritul, larvele au nuanțe mai decșise decât vara. Se hrănesc cu diverse nevertebrate mici.

Distributie: Având un areal relativ limitat, aceasta specie este vulnerabilă, în mod special datorită diverselor activități omenești, care duc la distrugerea habitatelor naturale. Populațiile în general sunt mari.

Măsuri de prevenire a impactului / deranjului: Se recomandă conservarea habitatelor sub forma de copaci bătrâni și diverse ascunzături care facilitează reproducerea acestor specii. Se recomandă conservarea habitatelor pentru amfibieni, de forma unor cuvete, care să faciliteze reproducerea acestei specii fără a desfășura activități perturbatoare.

Impact: Obiectivul realizat nu va avea impact semnificativ asupra speciei.

Măsuri de conservare: În vederea conservării speciilor sus menționate se vor respecta următoarele măsuri:

- Se interzice accesul cu utilaje grele în alte zone decât perimetrul construit.
- Se interzice deranjul sau afectarea zonelor de reproducere și de odihnă a speciilor protejate.
- Combaterea braconajului.
- Se interzice recoltarea neautorizată sau vatămarea de orice fel a exemplarelor, cuiburilor, oualor sau puilor speciilor de păsări sau alte animale.
- Se interzice utilizarea insectocodelor și a oricăror substanțe chimice în pădure.
- Se interzice accesul în pădure în afară potecilor turistice.
- Se interzice accesul în perimetrul protejat cu animale de companie fără lesă.
- Se interzice folosirea de material saditoare aparținând la specii adventive pentru perdele de vegetație sau straturi de flori, pentru a reduce posibilitatea apariției speciilor adventive pe teritoriul SCI.
- Se interzice utilizarea sau direcționarea surselor de poluare luminoasă către pădure pentru a nu deranja fauna salbatică din zona.
- Limitele legale admise la zgomot de 35dB nu se vor depăși (este interzisă utilizarea pocnitoarelor și petardelor)

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. S-au afișat panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ. Concluziile vor fi preluate în documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului.

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat în documentația de față la capitolul 2.7. și 3.7.

A fost întocmit un proiect de stradă și sistematizare verticală pentru investiția din etapa I, care a fost extins și la etapa II, III. Trama stradală inițiată aici se va continua în etapa IV.

S-au întocmit studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse în etapa I, II și III. Rețelele au rezerve pentru aprovizionarea etapei de față, care va avea unități locative.

3.1.a. Analiza critică a situației existente

Zona înconjurătoare este puțin construită, verde, cu utilități pozate pe str. Budiului și în etapa I de construire. Este una din puținele rămase libere în municipiu.

3.1.b. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Pe terenul limitrof au fost aprobate trei documentatii P.U.Z. care introduceau în intravilan terenul și organizau terenul pentru construirea unui ansamblu rezidențial.

S-au proiectat rețelele de aprovizionare cu utilități – apă, canal, gaze naturale, electricitate și bransamente la fiecare lot.

Prevederile urbanistice aprobate, rețeaua stradală, utilitățile, vor fi preluate în documentația de față.

3.2. PREVEDERILE URBANISTICE IN ZONA

3.2.1 DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA LIMITROFA

Pentru construirea terenului limitrof a fost întocmit și aprobate trei documentatii de urbanism:

- P.U.Z. „*Lotizare teren in vederea construirii de locuinte*” aprobat cu H.C.L.285/2013
- P.U.Z. „*Modificarea prevederilor P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 285/2013 și lotizare teren în vederea construirii de locuințe*” aprobat cu H.C.L. 47/2019
- P.U.Z. „*Introducere în intravilan, dezmembrare teren și stabilire reglementări pentru construire case unifamiliale, reglementare accese și infrastructură edilitară*”. aprobat cu H.C.L. 25/2021.

În al doilea P.U.Z. se propune lotizarea terenului și atribuirea denumirii funcționale **L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu**. Prevederile acestuia au fost preluate la întocmirea documentațiilor de urbanism aprobate ulterior pentru etapele a II-a, a III-a.

Regulamentul aferent zonei, aprobat în aceste documentații, este următorul:

L2 – Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din :

L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe; locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30% în orice operațiune de construire a locuințelor;
- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire;
- se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:
 - în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime = $1/2 \div 1/3$;
 - în zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime = $1/2 - K/5$.

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate - una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

L2 – sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

L2 – 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 deservire de 250,00 m;

– pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;

Articolul 3. – Utilizări interzise

L2 – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive 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 întreținere 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)

L2 – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafață (mp)	front (m)	Suprafață (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*conform Regulamentului General de Urbanism

2. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

L2a – clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 4,00 m pe străzi de categoria III și 5,00 m pe străzi de categoria II și I.

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

L2a – în regim grupat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m;

– în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L2 – distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,00 m.

Articolul 8. – Circulații și accese

L2 – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

L2 – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

L2 – înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,00 m).

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

– Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

– Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;

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

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

– Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

– Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;

– Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60o, sau cu terasă;

- Cornișele vor fi de tip urban;
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;
- Se interzic imitații de materiale , folosirea improprie a materialelor ,a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

L2 – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente 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

L2 – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Articolul 14. – Împrejmuiri

L2 – Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;

- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar , de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

– Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2a – P.O.T.max. = 35%

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

L2 – pentru înălțimi P+1 C.U.T.max=0,6

– pentru înălțimi P+2 C.U.T.max=0,9

3.2.2 PREVEDERILE P.U.G. APROBAT

În 2022 a fost aprobată actualizarea P.U.G. care introduce în intravilan zona și îi da două denumiri funcționale:

- **L2a – subzone locuințelor individuale și colective mici cu P+2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de constructie preponderent discontinuu**
- **V6b – categoria “pasuni/fanete” situate la limita zonelor plantate cu copaci și alte zone de protecție a fondului forestier**

Regulamentele acestora sunt următoarele:

L2 - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1÷2 NIVELURI

1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Locuințele individuale și colective mici cu P+1÷2 niveluri reprezintă zone semnificative în spațiul urban existent și în același timp o importantă opțiune pentru zonele de urbanizare.

Zona este caracterizată de funcțiunea de locuire cu densitate mică –locuințe unifamiliale izolate, cuplate, înșiruite cover și locuințe colective mici.

Diferența între diferitele tipuri de locuințe cu densitate mică este dată de poziționarea clădirilor în raport cu aliniamentul sau de tipul de parcelar pe care sunt amplasate, precum și de starea infrastructurii de acces și echipare.

Locuințele colective mici se definesc ca locuințe cu max. P+2 niveluri care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp din teren din operațiunea urbanistică propusă.

Pentru zonele de locuit existente este importantă conservarea structurii urbane existente, a confortului de funcționalitate și de vecinătate; pentru zonele de extindere este necesară aplicarea unui proces de urbanizare derulat conform procedurilor descrise în continuare.

<p>P.U.Z. UNIFICARE ȘI LOTIZARE TERENURI, STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ACCESE, INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ (ETAPA IV)</p> <p>Beneficiar: S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L. Adresa: str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 724/2022 Faza: P.U.Z. Data: 06.2024</p>
--	--

1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Pentru ansamblul rezidențial “Dâmbul Pietros” identificat ca reprezentând valoare istorică/ arhitecturală/ urbanistică/peisageră situate în afara Zonei Construite Protejate se recomandă instituirea statutului de Zonă Construită Protejată ulterior aprobării PUG și a prezentului Regulament.

În zonele de locuit existente intervențiile în fondul construit vizează de regulă situații punctuale astfel ca necesitatea reconfigurării acestora în scopul creșterii calității vieții urbane va fi analizată de la caz la caz în cadrul CTUAT.

Solicitările de întocmire de documentații de urbanism vor viza în special:

- eliminarea din câmpul funcțional al locuirii a elementelor ce aduc disfuncții, inserate spontan în ultimele decenii;
- stabilirea de subzone funcționale pentru servicii și echipamente de interes public sau activități economice cu caracter terțiar, necesare locuirii în funcție de configurația funcțională preexistentă și de razele de deservire ale dotărilor și echipamentelor existente;
- corecții privind traseul și gabaritul tramei stradale pentru circulație rutieră, alternativă sau pietonală, amenajarea spațiului public și în special a zonelor verzi.

Teritoriul de studiu va cuprinde suprafața relevantă pentru obiectivele ce se doresc atinse și va fi stabilit prin Avizul de Oportunitate emis cu consultarea CTUAT. Pentru reglementarea detaliată a zonelor de locuințe individuale și colective mici situate în Zona Construită Protejată se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate. Pentru evitarea disfuncțiilor și asigurarea coexistenței optime în spațiul zonelor de locuit cu densitate redusă a locuințelor individuale și a celor colective mici reglementarea zonei va ține cont în afara reglementărilor specifice ale diferitelor Unități teritoriale de Referință și de următoarele recomandări :

- se va urmări separarea amplasării locuințelor colective cu regim mic de înălțime în raport cu cele individuale prin spații publice (străzi, zone pietonale, zone verzi) sau alte tipuri de funcțiuni complementare compatibile (dotări de proximitate, activități economice cu caracter terțiar, etc) în scopul evitării vecinătăților directe;
- în situația reglementării amplasării ansamblurilor de locuințe colective cu regim mic de înălțime în zone preexistente construite cu locuințe individuale, se va limita capacitatea acestora la maximum 100 de unități locative pentru o operațiune urbanistică, nu se va deroga regimul maxim de înălțime de la P+2 niveluri; se vor lua în plus măsuri suplimentare de distanțare pentru amplasarea clădirilor de locuințe colective cu regim mic de înălțime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, retragerea fiind egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă;

Pe terenuri cu parcelar de tip rural sau periferic fără infrastructură de acces și echipare edilitară completă sau pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- Operațiunile să se realizeze prin asocierea proprietarilor, printr-un program derulat de un dezvoltator sau în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură de acces și echipare edilitară, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii căreia îi sunt alocați bani publici; mărimea unei operațiuni urbanistice să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe; locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30% în orice operațiune de construire a locuințelor;

- Soluțiile de viabilizare și echipare a zonelor urbanizate să fie dezvoltate în parteneriat cu gestionarii de infrastructură și utilități (drumuri, apa, canalizare, electricitate, gaz, etc) și să conțină toate elementele tehnice necesare integrării acestora în raport cu situația existentă;

- Indicatorii urbanistici și propunerile de mobilare să urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire;

Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:

În zona de versanți construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime= $1/1 \div 1/2$;

- În zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime/lățime= $1/2 \div 2/5$;

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de locuire cu două locuințe separate - una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

Pentru zonele cu terenuri libere neconstruite sau terenuri agricole în intravilan se va aplica o procedură de urbanizare.

Urbanizarea/schimbarea destinației terenurilor libere agricole se va realiza în concordanță cu solicitările din partea dezvoltatorilor/propietarilor de terenuri, posibilitățile sectorului public privind modernizarea infrastructurii corelate cu cele ale gestionarilor de rețele pentru dezvoltarea echipării edilitare precum și cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.

Teritoriul ce poate fi studiat/reglementat printr-un PUZ de urbanizare va fi de regulă stabilit prin avizul de oportunitate cu consultarea CTUAT.

Etapele procedurii implică:

1. Obținerea avizului CTUAT privind oportunitatea urbanizării, aviz prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțiile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

2. Obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către autoritatea publică, dezvoltator sau asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

3. Elaborarea de către autoritatea publică/dezvoltator/propietari a documentațiilor de urbanism –Plan Director Reglementar pentru zona studiată și PUZ pentru zona reglementată - ce vor analiza și descrie: integrarea în contextul urban, accesibilitatea,

zonarea și interferența între diversele funcțiuni , organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor;

4. Estimarea parametrilor tehnico-economici ai operațiunii (la nivel de studiu de fezabilitate) și repartizarea costurilor între diverșii parteneri ai proiectului sunt de asemenea necesare ;

5.Stabilirea configurației propuse pentru zona de urbanizare implică:

- delimitarea subzonelor aferente diferitelor tipuri de locuire și a funcțiunilor complementare necesare;
- gruparea în teritoriu a diferitelor tipuri de funcțiuni ce asigură coerența și funcționalitatea ansamblului;
- reparcelarea terenurilor care cuprinde următorii pași:
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor (prin acordul tuturor proprietarilor);
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament; suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională a proprietăților inițiale; în cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, dotări pentru învățământ, sănătate, activități economice cu caracter terțiar, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc); această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în subzonă, zonă și la scara întregului oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică necesare funcționării imediate a zonei;

6.Aprobarea PUZ după obținerea tuturor avizelor conform CU;

7.Elaborarea de către dezvoltator/prorietari a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

* străzi, parcaje și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu normele tehnice specifice și reglementările PUG;

* rețele edilitare(rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare manajeră și pentru gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, telecomunicații, rețele de gaz metan) și a racordurilor acestora la infrastructură urbană majoră existentă;

8. Autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

9. Realizarea de către dezvoltator/prorietari a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora, eventual în parteneriat cu gestionării și proprietarii rețelelor sau cu autoritatea publică locală;

10. Întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică;

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

- subzona de instituții, servicii și echipamente de interes public și activități economice cu caracter terțiar;
- subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat ,zone verzi pentru protecția cursurilor de apă sau alte tipuri de zone verzi prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip V;

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare amplasării unor categorii de obiective de utilitate publică se va utiliza o parte din suprafețele rezervate, prin procesul de reparcelare,;

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa etapizarea procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării în ansamblu pentru întreaga operațiune urbanistică. Autorizarea executării construcțiilor este permisă după finalizarea procedurii de urbanizare.

Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

În PUZ de urbanizare se vor aplica în mod obligatoriu servituți generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG.

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice, dotări de învățământ, sănătate, activități economice cu caracter terțiar , locuințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în legislația specifică ,a concluziilor din studiile de fundamentare precum și a reglementărilor de mai jos:

- sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi reglementat prin PUZ de urbanizare.
- pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei prezentului RegulamentJ, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
- profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 metri lățime, trasee pentru circulații alternative comune sau separate cu/de cele ale pietonilor , zone pentru vehicule.

- cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- în ansambluri rezidențiale, pe străzile de interes local, se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.
- în cadrul spațiilor publice (spații verzi și alte zone libere) se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă și recreere .
- mobilierul urban va fi integrat unui concept unitar pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

L 2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu;

L 2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu;

L 2c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi;

L 2P - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri situate în Zona Construită Protejată .

L2a

Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit, covor;
- Locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă
- În funcție de condițiile topografice, geotehnice se pot realiza construcții terasate, în cascadă;
- Echipamente publice de nivel rezidențial;
- Instituții și servicii de interes public;
- Activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- Spații libere și plantate (scur, grădina publică cu acces nelimitat);

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent;

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale) să nu depășească 200,0 mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți;
 - pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
 - pentru serviciile de interes public, de preferință destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp și să implice max.5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
 - pentru funcțiunile complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor;
 - în cazul locuințelor colective (semicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat;
 - funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate /în cascadă;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, 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;
- Depozitarea materialelor 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 întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură 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;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

-Pentru locuințe individuale cu P, P+1÷2 niveluri se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

-Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150,0	8,0	150,0	8,0
Grupat	200,0	12,0	250,0	12,0
Izolată	200,0	12,0	350,0	14,0
Parcela de colț			reducere cu 50,0 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*conform Regulamentului General de Urbanism

-Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

-Pentru locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 1000,0 mp;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și minim 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;

-Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor;

-Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

-Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,0 metri, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filegorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată nu va depăși 15,0 mp;

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective;

-În regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală cu jumătate din

înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective;

; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

-În regim continuu clădirea construită înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția clădirilor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

-Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

-În cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

-Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 metri;

-Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;

-În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,0 metri;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

-Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

-Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în același timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparțin proprietarilor/ (domeniului public) pe o rază de max.150,0 metri față de cea mai îndepărtată locuință deservită;

-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,0 metri) -3 niveluri supraterrane;

-În situația amplasamentelor situate în zone de versanți ,pentru adaptarea la teren se admite în plus un demisol destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii;

-Se admit depășiri de 1,0 - 2,0 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înșiruit;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;

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

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

-Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

-Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;

-Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă;

-Cornișele vor fi de tip urban;

-Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;

-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;

-Se interzic imitații de materiale , folosirea improprie a materialelor ,a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;

-Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiți; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice;

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;

<p>P.U.Z. UNIFICARE ȘI LOTIZARE TERENURI, STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ACCESE, INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ (ETAPA IV) Beneficiar: S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L. Adresa: str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 724/2022 Faza: P.U.Z. Data: 06.2024</p>
---	--

- Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)

-POTmax=35%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)

-CUTmax=0,6 (P+1)

-CUTmax=0,9 (P+2)

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi face parte din categoria zonelor verzi urbane , zone pentru care sunt necesare prevederi legate de extindere, protecție și conservare; tendința ulimelor decenii, susținută și de anumite prevederi contradictorii ale legislației a fost de diminuare a acestei categorii de spații.

Prin Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent se instituie reglementări pentru extinderea, protejarea și gestionarea corespunzătoare a acestor zone ce se cuantifică în spațiul verde aferent fiecărui locuitor al municipiului.

Tendinței înregistrate în primele decenii de după anul 1990 de diminuare a suprafețelor aferente spațiilor verzi și a zonelor plantate ale versanților prin transformarea acestora în zone construibile, i se opun prevederile prezentului Regulament care instituie reglementari în acord cu Legea mediului, Legea spațiilor verzi și alte normative conexe pentru conservarea și protejarea zonelor verzi și a spațiilor plantate.

1.1. PRESCRIȚII, MĂSURI, RECOMANDĂRI

Este interzisă schimbarea destinației funcționale a acestei categorii de spații. Intervențiile privind categoriile funcționale ce aparțin zonei spațiilor verzi vor fi abordate de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi reprezintă la nivel urban un sistem complex ce influențează atât calitatea vieții cât și calitatea peisajului urban.

Funcțiunile asociate acestor tipuri de spații vor fi în mod prioritar cele legate de petrecerea timpului liber, deplasări pietonale, deplasări cu mijloace de circulație alternativă , protecția versanților, protecția infrastructurii majore,etc.

Pentru implementarea de noi echipamente destinate sportului și petrecerii timpului liber: de tipul stadion, baze sportive,baze de agrement, parcuri de distracții , complexe de agrement, este necesară întocmirea de documentații de urbanism PUZ

Procesul de extindere ,reabilitare și modernizare a zonei spațiilor verzi se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform Legii (întocmite de arhitecți urbanisti, peisagiști, horticultori,etc),proiecte ce vor urmări ameliorarea imaginii traditional-contemporane a spațiilor verzi ce aparțin municipiului ,în concordanță cu specificul și caracterul acestora.

1.2. ZONA SE COMPUNE DIN URMĂTOARELE SUBZONE:

Subzona V1- Spații verzi publice cu acces nelimitat:

V1a - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în zona centrală sau în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice;

V1aP- Parcuri, grădini publice scuaruri situate în Zona Construită Protejată ;

V1b - Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășenești.

V1bP - Amenajări sportive din zonele rezidențiale și alte zone orășenești situate în Zona Construită Protejată ;

Subzona V2- Spații verzi publice, cu acces limitat, de folosință specializată:

V2a - Parc dendrologic/grădina cu plante;

V2b - Grădina zoologică;

Subzona V 3- Spații verzi pentru agrement:

V3a - Baze de agrement, parcuri de distracții;

V3b - Complexe și baze sportive;

V3bP - Complexe și baze sportive situate în Zona Construită Protejată ;

Subzona V4- Spații verzi pentru protecția pădurilor,a cursurilor de apă și a zonelor umede;

V6 - Parcuri de agrement și zone de protecție a fondului forestier.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Aceste zone verzi reprezintă terenuri plantate cu arbori de diferite specii situate în intravilan, conform documentațiilor de urbanism (PUG existent, în vigoare la data întocmirii prezentului Regulament) realizate înainte de aprobarea legislației de revizuire a Codului Silvic sau zone de pășuni și fânețe situate la limita zonelor împădurite.

Spațiile verzi publice din această subzonă sunt compuse din următoarele categorii funcționale:

V6a-categoria „parcuri de agrement” - terenuri plantate cu arbori din intravilan/terenuri plantate cu arbori din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – zone de agrement cu funcțiuni complexe;

V6b-categoria „pășuni/fânețe” situate la limita zonelor plantate cu copaci și alte zone de protecție a fondului forestier;

-Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

-Pentru aceste categorii de zone și subzone precum și pentru alte zone funcționale din intravilan amplasate în vecinătatea fondului forestier, prezentul Regulament se va aplica în conformitate cu reglementările conținute în Codul Silvic aflat în vigoare la data aplicării Regulamentului; autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50,0 metri de lizieră pădurii în afara fondului forestier se face numai cu avizul structurii teritoriale a autorității

publice centrale care răspunde de silvicultură în baza unei documentații depuse cu localizarea amplasamentului în coordonate stereo 1970.

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

-Întreținere și exploatare în regim silvic;

-Lucrări de infrastructură în baza unor studii de specialitate și norme tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

-Categorია „parcuri cu rol de agrement”

-În zonele cu terenuri plantate cu arbori de diferite specii se pot desfășura următoarele activități:

-activități științifice și educative;

-activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;

-amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale naturale/tradiționale specifice zonei și în tehnici tradiționale; realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul structurii teritoriale, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

-activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare; acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în aceste zone sau de comunitățile locale;

-exploatarea controlată (pentru uz casnic) a terenurilor plantate cu arbori de către persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în aceste zone, cu avizul structurii teritoriale, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

-intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul structurii teritoriale, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

-acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul structurii teritoriale aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

-localizarea și stingerea operativă a incendiilor;

-Categorია „pășuni/fânețe” situate de regula la limita zonelor împădurite:

-Se conservă utilizarea actuală;

-În zonele de pășuni și fânețe se pot desfășura următoarele activități:

-activități științifice și educative;

-activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;

-amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale naturale/tradiționale specifice zonei și în tehnici tradiționale; realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

- utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare;
- activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare; acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în aceste zone;
- activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;
- acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul structurii teritoriale, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;
- localizarea și stingerea operativă a incendiilor;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Acces auto ocazional cu condiția utilizării numai pentru întreținere și exploatare în regim silvic;
- Realizarea inelului de circulație nord-estic al municipiului și a amenajărilor aferente pe traseul marcat în planșa *de circulații* - cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la utilizarea suprafețelor de teren destinate obiectivelor de utilitate publică;
- Categorii „parcuri cu rol de agrement”:
- Reparatia/întreținerea/realizarea de construcții de mici dimensiuni ca parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise;
- Acces auto pentru întreținere, de intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale și circulații alternative, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică, vizuală sau de altă natură;
- Categorii „pășuni/fânețe” situate la limita zonelor împădurite:
- Se recomandă schimbarea destinației pășunilor în fânețe;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, cu excepția celor menționate la capitolele anterioare;
- Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală, în afara celor stabilite prin studiile de coexistență funcțională;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

-Se conservă de regulă structura parcelară existentă conform cadastrului existent, conform limitelor stabilite , in conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice , avizate și aprobate conform Legii;

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Pe baza documentațiilor de urbanism (Plan director/PUZ) se pot propune modificări globale ale organizării spațiale a acestor zone în scopul integrării lor în anvelopa urbană a spațiilor verzi și în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative;

-Sistemul de circulații și accese pietonale, alternative și ocazional carosabile va fi definit prin proiecte de specialitate (studiu de circulație)și va relaționa în mod direct cu restul circulațiilor din zonă.

-Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, motorizate (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele utilizate pentru exploatarea zonei în regim silvic, de intervenție pentru situații de urgență și de întreținere;

-Se vor prevedea în conexiune cu sistemul general de circulații urbane accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de intervenție pentru situații de urgență;

-Pentru aleile pietonale și pentru circulațiile alternative se vor utiliza - de regulă îmbrăcămînți din materiale naturale cu grad ridicat de permeabilitate (pământ, lemn);

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Este interzisă parcare autovehiculelor pe suprafața zonelor verzi; acestea se vor organiza/reglementa ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;

-Se vor prevedea spații de acces pentru public în zonele adiacente, care vor cuprinde spații amenajate pentru parcare realizate exclusiv cu îmbrăcămînți din materiale naturale (de preferință lemn) pozate astfel încât să se asigure permeabilitatea față de apele pluviale ,conform studiilor de specialitate;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice , avizate și aprobate conform Legii;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Categorii „parcuri cu rol de agrement”:

-Echiparea edilitara a acestei subzone se va face ,în funcție de necesități, în concordanță cu legislația specifică domeniului silvic(Codul Silvic) și studiilor de specialitate bazate pe norme tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-În zonele de întreținere se vor organiza spații destinate colectării deșeurilor, sau pentru resturi vegetale accesibile de pe domeniul public;

-Sistemul de iluminat public și mobilierul urban , acolo unde este cazul, vor face obiectul unor studii de specialitate(arhitectură peisageră);

-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV etc);

-Categoriile „pășuni/fânețe” fiind situate de regulă la limita zonelor împădurite ,în zonele verzi din această categorie se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimum necesar(alei,accese,etc);

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Categoria „parcuri de agrement”

-Se conservă ca atare suprafața plantată cu arbori din diferite specii în condiții de regim silvic, cu perpetuarea actualei structuri a vegetației, pe minim 90% din suprafața reglementată;

-Intervențiile importante asupra acestei zone se vor realiza conform prevederilor Codului Silvic,numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general al zonei-parc cu rol de agrement plantat cu arbori din diferite specii /zone de protecție a fondului forestier;

ART.14– ÎMPREJMUIRI

-Este interzisă împrejmuirea parcului cu rol de agrement , a unor părți ale acestuia sau a zonelor de de protecție a fondului forestier; indiferent de structura de proprietate;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)

-În conformitate cu Codul Silvic și conform studiilor de specialitate bazate pe norme tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)

-În conformitate cu Codul Silvic și conform studiilor de specialitate bazate pe norme tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat beneficiază de însorire, vedere panoramică și apropierea pădurii Targu Mures.

Regulamentul propus și modul de construire vor respecta calitățile naturale ale amplasamentului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În etapa I a fost propus și construit un corp de stradă inelar, median terenului, cu un acces din str. Budiului. Drumul are un prospect de 9,00 m cu 2x3,50 m carosabil și 2 trotuare a 1,00 m pe laterale. La această tramă stradală s-a racordat etapa a II-a și a III-a de dezvoltare. Pentru etapa a IV-a se va extinde trama stradală existentă și se va permite accesul pe parcelele laterale dreapta (în partea estică) pe care se prevede o dezvoltare urbanistică viitoare. Accesul și ieșirea din această etapă se va face unitar, prin cel constituit la etapa I.

Parcățile se vor amenaja în curțile imobilelor, respectând H.C.L. 6/2021.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentația păstrează categoriile funcționale aprobate în P.U.G. respectiv:

L2 – zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri cu denumirea punctuală **L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire preponderent discontinuu.**

Regulamentul se va adapta la amplasamentul studiat și la tema de proiectare.

Indicatorii propuși sunt:

- Lot minim de 240 mp;
- Regim de înălțime max. P+1,2 niveluri;
- P.O.T. max. 35%;
- C.U.T. max. 0,6 (P+1)
0,9 (P+2)

V6b – categoria „pasuni/fanete” situate la limita zonelor plantate cu arbori- si alte zone de protecție ale fondului forestier

Aceasta se va micșora până la limita împrejurimilor loturilor construite, cu completarea funcțiunilor permise cu posibilitatea de a amenaja cai de acces rutiere/alternative/pietonele spre terenurile adiacente. Decizia se bazează pe avizele primite de la Garda Forestieră Brașov, Agenția Națională de Arii Protejate – Serviciul Teritorial Mureș și Agenția pentru Protecția Mediului Mureș, care au emis avize favorabile pentru construirea de locuințe, conform documentației de urbanism prezentate.

Regulamentul aferent acestei subzone va fi completat și modificat conform avizelor primite.

Vor fi respectate condițiile de protejare a fondului forestier și a faunei existente, puse de fiecare din avizator în avizele eliberate.

Dacă părțile vor conveni, se va ceda la domeniul public teren pentru constituirea corpurilor de stradă.

Bilanțul teritorial de pe terenul beneficiarului

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuințe de înălțime mică	-	-	0,1610	35%
2.	Zona teren agricol intravilan	0,4600	100,00	-	-
3.	Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	0,1305	28.37%
4.	Zona verde	-	-	0.1685	36.63%
	TOTAL	0,4600	100	0,4600	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Rezolvările rețelelor și brânșamentelor la clădirile propuse sunt:

Apă și canalizare

Pentru etapele anterioare a fost întocmit un studiu de extindere rețele și brânșamente la imobilele propuse.

Pentru aprovizionarea cu apă a cartierului s-au executat racordări la conducta existentă în str. Budiului, cu o rețea adaptată la propunerea urbanistică făcută. Rețeaua se va extinde și în Etapa IV. La această se va brânșa fiecare imobil, cu un cămin pentru apometru cu punct de măsură.

Canalizarea menajeră se va racorda la conducta stradală existentă în cartier, cu câte un cămin de racordare la fiecare imobil.

Apele pluviale de pe edificate se vor reversa în sol, pe fiecare lot.

Apele pluviale de pe platformele carosabile și trotuare se vor colecta în rigole carosabile care se vor descărca în șanțul paralel cu strada Budiului.

Pentru etapa a IV-a se vor face brânșamente la rețelele executate în etapele anterioare, acestea permițând consumurile suplimentare.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru etapele anterioare pentru alimentare cu gaze naturale s-a întocmit un proiect de către S.C. INSTGAZ S.R.L. Acesta a fost făcut pentru a se putea racorda mai mulți utilizatori.

Pentru toate etapele alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se face prin realizarea unei conducte de gaze naturale de presiune redusă PE100 SDR11, cu diametru Dn 90mm, respectiv Dn 63 mm.

Pozarea conductei se va face în șant deschis. Adâncimea minimă de pozare va fi de 0.90 m.

Electricitate

Pentru etapa I, pentru devierea liniei aeriene de 20 kV care traversează terenul și pentru aprovizionarea cu electricitate s-a făcut un studiu de soluție de către S.C. INSTA GRUP S.R.L. Acesta a fost executat și va fi extins și la etapa IV.

Soluții de alimentare

Pentru asigurarea puterii solicitate de noul obiectiv, sunt necesare următoarele lucrări energetice:

Manșonare LES 1 Kv între F3 și F8 prevăzut în lucrarea "Alimentare cu energie electrică ansamblu de locuințe din Tg. Mureș, str. Budiului f. nr., jud. Mureș dezvoltator S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L." realizat cu cablu ACYABY 3x150+70 mmp în lungime de 95 m.

Montarea unei firide de rețea F1 de tipul (E3+3), racordată printr-un circuit LES 1 kV între Firida F3 și Firida F2 (E3+4) proiectată.

Montarea unei firide de rețea F2 de tipul (E3+4), racordată printr-un circuit LES 1 kV între Firida F1 (E3+3) proiectată și Firida F8.

Realizarea unui manșon 1 kV pe LES 1 kV ex. între Firida F3 (E3+3) existentă și Firida F8 (E2+4) existentă.

Circuite LES 1 kV proiectate în buclă în lungime traseu 95,00 m realizat pe LES 1 kV existentă realizate cu cablu ACYABY 3x150+70 mmp.

Circuite LES 1 kV proiectate alimentate radial de la firidele de rețea la TM2/BMPm realizate cu cablu ACYABY 3x25+16 mmp respectiv ACYABY mmp.

Circuitele LES 1 kV vor fi pozate în domeniul public pe lângă limite obligate și protejate în tub în zone carosabile.

Montarea a 5 tablouri de distribuție tip TM2 abonați, racordate prin LES 1 kV ACYABY 4x16 mmp. TM-urile vor fi montate la limita de proprietate, cu acces direct din stradă, realizate în varianta de exterior, în carcasa de poliester armat cu fibră de sticlă Ir=32 A. Se va realiza o priză de pământ de 4 ohmi la care se va lega borna PE din TM.

Montarea a 2 BMPm 32A, racordate prin LES 1 kV ACYABY 4x16 mmp. BMPm-urile vor fi montate la limita de proprietate, cu acces direct din stradă, realizate în varianta de exterior, în carcasa de poliester armat cu fibră de sticlă Ir=32A. Se va realiza o priză de pământ de 4 ohmi la care se va lega borna PE din BMPm.

Buclarea firidelor de rețea proiectate F1 (E3+3) și F2 (E3+4) conform planului de situație. Măsură energiei electrice va fi realizată la TM2 respectiv BMPm printr-un contor electronic monofazat.

Măsurile de protecție a instalațiilor:

Măsurile de protecție împotriva supratensiunilor atmosferice și de comutație, tensiunilor de atingere și de pas:

Protecția împotriva curenților de scurtcircuit și suprasarcină este realizată cu releu digital și siguranțe fuzibile pe medie tensiune, respectiv cu întrerupător automat și siguranțe fuzibile MPR pe joasă tensiune.

Măsurile față de factorii poluanți din zonă și cei introduși în noua instalație:

Având în vedere caracterul lucrărilor energetice cuprinse în această lucrare, nu sunt necesare măsuri speciale de protecție a mediului înconjurător.

Soluții alternative de furnizare de utilități.

Pentru a ne putea adapta la schimbările climatice, precum și la problemele privind diminuarea resurselor naturale, s-a optat pentru obținerea de energie electrică și prin soluția de montare a panourilor fotovoltaice pe clădiri iar pentru apă caldă și încălzire, la forarea de pompe de caldura.

Soluțiile vor fi prezentate la nivel de A.C.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Prin *Decizia de încadrare nr 4554/16.08.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului*, se certifica că investiția nu are impact semnificativ asupra integrității ariei naturale protejate de interes comunitar, dacă se vor respecta condițiile puse în avizul A.N.A.N.P nr. 105/ST-MS/09.08.2023:

- Nu se va ocupa suprafață din aria naturală protejată.
- Nu se vor îndrepta surse luminoase spre pădure.
- Nivelul de zgomot la marginea pădurii nu va afecta speciile de interes comunitar.
- Este interzis accesul cu câinii în perimetrul ariei naturale protejate.
- Respectarea prevederilor Avizului AN.ANP. nr. 105/8T-MS/09.08.2023, a următoarelor măsuri:

- Respectarea cu strictete a limitelor și suprafețelor destinate organizării de șantier în apropierea perimetrului constructibil, este interzisă accesul cu utilaje grele în alte zone decât în perimetrul constructibil, respectarea traseelor și a căilor de acces pentru utilaje precum și a tehnologiei de execuție.

- Având în vedere că unele construcții vor fi realizate la o distanță de 10-20 m față de limita fondului forestier unde sunt arbori care pot reprezenta pericol de accidentare (pe o distanță reprezentată de înălțimea arborilor maturi, în cazul doborâturilor și rupturilor de vânt și dezăpadă) posibilele prejudicii provocate de ruperea crengiilor și doborâturilor de vânt nu vor fi suportate de administratorul ariei naturale protejate și în viitor să nu se solicite îndepărtarea vegetației forestiere pentru crearea

uneizone de siguranță. Acest fapt se va aduce la cunoștința viitorilor beneficiari ai construcțiilor.

Este interzis utilizarea de material săditor (la crearea de perdele de vegetație, elemente ornamentele) din specii adventive și/sau invazive pentru a reduce posibilitatea apariției speciilor adventive pe teritoriul SCI.

- Nu se utilizează surse de poluare fonică: aparate electronice /electrice care să depășească limita admisă, utilizarea explozivilor sau a altor materiale pirotehnice inclusiv petarde și pocnitoare este interzisă.
- În aria sitului ROSCI0342 Pădurea Târgu Mureș vor fi respectate prevederile O.U.G. nr.91/2021 privind regimul deșeurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- Planificarea platformei pentru colectarea selectivă a deșeurilor în apropierea drumului de acces, se vor utiliza containere care pot fi închise, cu transport frecvent, pentru prevenirea posibilităților de conflict om-urs.

- Conform OUG 57/2007 ART. 33* (1) , Pentru speciile de plante și animale sălbatice terestre, acvatice și subterane, prevăzute în anexele nr. 44 și 4B, cu excepția speciilor de păsări, și care trăiesc atât în ariile naturale protejate, cât și în afara lor, sunt interzise:

a) orice formă de recoltare, capturare,ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;

b) perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație;

c) deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau ouălor din natură;

d) deteriorarea și/sau distrugerea locurilor de reproducere ori de odihnă;

e) recoltarea florilor și a fructelor, culegerea, tăierea, dezrădăcinarea sau distrugerea cu intenție a acestor plante în habitatele lor naturale, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;

J) deținerea, transportul, vânzarea sau schimburile în orice scop, precum și oferirea spre schimb sau vânzare a exemplarelor luate din natura, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic. ”

Speciile de faună apărute accidental pe amplasament, indiferent de stadiul biologic de dezvoltare, vor fi relocalate în habitatul natural (în cazul carnivorelor mari cu respectarea reglementărilor speciale) cu notificarea administratorului (ANANP ST Mureș).

În cazul producerii accidentale a unui prejudiciu ce afectează obiectivele de conservare pentru care a fost desemnată aria naturală protejată ROSCI0342 Pădurea Târgu Mureș, se va anunța în cel mai scurt timp administratorul ariei naturale protejate (ANANP ST Mureș) în vederea stabilirii măsurilor de remediere ce vor fi puse în aplicare de cel care a produs prejudiciul, pe cheltuiala acestuia.

Investiția în locuințe de mici dimensiuni nu este dăunătoare mediului.

Pe parcursul lucrărilor se va evita producerea de noxe, se vor lua măsuri de protecție a personalului lucrător și a locuitorilor.

Deșeurile rezultate din construcții și exploatare funcțională se vor colecta selectiv și se vor transporta la locurile de depozitare deșeuri.

Pe parcursul exploatării

○ Gestionarea deșeurilor:

- fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, faună sau floră.
- fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau mirosurilor.
- fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

○ Obiective:

- implementarea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor.
- implementarea unui program de educație a populației privind selectarea și gospodărirea deșeurilor menajere.
- Implementarea de soluții pentru gestionarea deșeurilor toxice și periculoase.

○ Măsuri:

- asigurarea colectării selective, transportul, neutralizarea, valorificarea și eliminarea finală a deșeurilor, inclusiv a deșeurilor periculoase, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- asigurarea spațiilor necesare pentru colectarea selectivă a deșeurilor, dotarea acestora cu containere specifice fiecărui tip de deșeu, precum și funcționalitatea acestora
- se vor monitoriza cantitățile de deșeuri valorificate/ eliminate pe toată perioada de implementare a P.U.Z.

3.7.2. Prin *Avizul nr 2698/09.08.2023 al Garzii Forestiere Brasov* se comunica Avizul favorabil pentru P.U.Z. supus avizării, cu toate ca acesta propune construirea la mai puțin de 50,0m de limita fondului forestier, cu condiția sa nu se solicite îndepărtarea vegetației forestiere pentru crearea unei zone de siguranță și să nu se solicite despăgubiri administratorului ariei protejate în caz de accident sau prejudicii materiale.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru construirea corpului de stradă se va ceda terenul necesar către Administrația Locală conform HCL 6/2021, dacă părțile vor conveni aceasta. Dacă va fi cazul, suprafața va fi stabilită după finalizarea proiectului de drum.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G. aprobat cu H.C.L. 404/24.11.2022 terenul este intravilan.

Pentru urbanizarea terenului se preia regulamentul aprobat în P.U.G. adaptat la amplasament și funcțiune.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Pentru aplicarea prevederilor P.U.Z. se vor face următoarele lucrări, cu prioritate:

- unificarea terenului;

<p>P.U.Z. UNIFICARE ȘI LOTIZARE TERENURI, STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT, ACCESE, INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ (ETAPA IV) Beneficiar: S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L. Adresa: str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș</p>	<p>Proiect nr. 724/2022 Faza: P.U.Z. Data: 06.2024</p>
---	--

- studii de aprovizionare cu utilități;
- execuția acestora.

4.3. PRIORITĂȚI, PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE LUCRĂRI

Investiția este privată și costurile vor fi suportate de beneficiar. Orice intervenție pe domeniul public pentru infrastructură va fi făcută pe cheltuiala beneficiarului lucrării, cu acordul autorității locale.

Alăturăm planul de acțiune.

4.4. APRECIEREA ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentația inițiază un mod de locuire într-o zonă nepoluată, accesibilă carosabil și cu utilități. Aplicarea ei continuă, în mod corect urbanistic, dezvoltarea făcută de comuna limitrofă – Crăciunești, sat Budiul Mic.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. Unificare și lotizare terenuri, stabilire reglementări pentru construire case de locuit, accese, infrastructură edilitară (etapa IV)

în mun. Tg. Mureș, str. Budiului f. nr., jud. Mureș

beneficiar: S.C. Maco Construct S.R.L.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent “Unificare și lotizare terenuri, stabilire reglementări pentru construire case de locuit, accese, infrastructură edilitară (etapa IV)” însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.G. Tg. Mureș, aprobat cu H.C.L. 404/2022;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.
- H.G. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- H.C.L. 6/2021 cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Tîrgu Mureș.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

3.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcțiilor, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona care are caracter urban.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în zone care nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu apă potabilă;
- gaz;
- telecomunicații;
- colectarea și înlăturarea apelor pluviale, menajere reziduale și a deșeurilor.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele;
- zonele verzi.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Aliniamentul propus este la 5,00 m.

6.2. Distanța față de limite este de 3,00 m față de laterale și 5,00 m față de cea posterioară.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, cedate la Domeniul Public sau nu, conform convențiilor încheiate, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.

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

7.4. Se vor asigura locuri de parcare în incinte, conform H.C.L. 6/2021.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

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

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T.max. admis.

9.2. Înălțimea maximă este P+1(M).

9.3. Autorizarea executării construcțiilor se face doar dacă acestea au aspect corespunzător funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei.

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

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și plantat cu pomi decorativi, conform H.C.L. 6/2021.

10.2. Terenul va avea împrejmuire semitransparentă sau dublată de gard viu, dacă este necesară delimitarea față de terenurile învecinate.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Documentația propune păstrarea denumirii funcționale pentru U.T.R. – L2a, aprobată în P.U.G., adaptată la amplasament și funcțiune.

L2a

Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1(M) niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

-Locuințe individuale mici cu maximum P+1(m) niveluri în regim de construire izolat, cuplat.

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent;

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate /în cascadă;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

-Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

-Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

-Depozitarea materialelor refolosibile;

-Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

-Lucrări de terasament de natură 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;

-Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

-Pentru locuințe individuale cu P, P+1(M) niveluri se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

-Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în alte zone			
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Single/cuplat	-	-	240,0	12,0

-Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,0 metri pe străzi de categoria III;

-Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de aliniamentul străzii de acces.

-Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

-Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,0 metri, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filegorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată nu va depăși 15,0 mp;

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu 3,0 metri pentru locuințe individuale;
- În regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță cu 3,0 metri pentru locuințe individuale;
- In cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu 5,0 metri;
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 metri;
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișa clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,0 metri;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la Regulamentul P.U.G. aprobat

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1(M) (10,0 metri) -2 niveluri supraterane;
- În situația amplasamentelor situate în zone de versanți ,pentru adaptarea la teren se admite în plus un demisol destinat garajelor sau funcțiilor conexe, nu locuirii;
- Se admit depășiri de 1,0 - 2,0 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înșiruit;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă;
- Cornișele vor fi de tip urban;
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;
- Se interzic imitații de materiale, folosirea improprie a materialelor, a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;

-Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

-Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;

-Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;

-Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor, din soiuri autohtone, neinvazive.

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

-Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;

-Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice;

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;

-Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

-Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m² AC/m² teren)

-POT_{max}=35%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m² ADC/m² teren)

-CUT_{max}=0,6 (P+1, P+M)

V6

Parcuri de agrement și zone de protecție a fondului forestier.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Aceste zone verzi reprezintă terenuri plantate cu arbori de diferite specii situate în intravilan, sau la limita acestuia conform documentațiilor de urbanism (PUG existent, în vigoare la data întocmirii prezentului Regulament) realizate înainte de aprobarea legislației de revizuire a Codului Silvic sau zone de pășuni și fânețe situate la limita zonelor împădurite.

-Pentru aceste categorii de zone și subzone precum și pentru alte zone funcționale din intravilan amplasate în vecinătatea fondului forestier, prezentul Regulament se va aplica în conformitate cu reglementările conținute în Codul Silvic aflat în vigoare la data aplicării Regulamentului; autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50,0 metri de lizieră pădurii în afara fondului forestier se face numai cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură în baza unei documentații depuse cu localizarea amplasamentului în coordonate stereo 1970.

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Zona reglementată are categoria funcțională arabil, este în intravilan și construirea de locuințe este avizată de administratorul pădurii învecinate și de agenția de mediu

- locuințe;
- împrejmuire;
- acces auto;
- lucrări de sistematizare vertical, amenajare teren neinvazive, stabilite prin studii;
- acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul structurii teritoriale, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;
- localizarea și stingerea operativă a incendiilor.

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Acces auto ocazional cu condiția utilizării numai pentru întreținere și exploatare în regim silvic;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, cu excepția celor menționate la capitolele anterioare;
- Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală, în afara celor stabilite prin studiile de coexistență funcțională;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcele pentru locuințe vor avea minim 240 mp.
- Parcela pentru drum se va conforma reglementărilor specifice.

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice , avizate și aprobate conform Legii;

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Pe baza documentațiilor de urbanism se pot propune modificări globale ale organizării spațiale a acestor zone în scopul integrării lor în sistemul general urban al traseelor auto, pietonale și de circulații alternative;

-Sistemul de circulații și accese pietonale, alternative și carosabile va fi definit prin proiecte de specialitate (studiu de circulație)și va relaționa în mod direct cu restul circulațiilor din zonă.

-Este interzis accesul in padure a oricăror tipuri de autovehicule,motorizate (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele utilizate pentru exploatarea zonei în regim silvic,de intervenție pentru situații de urgență și de întreținere;

-Se vor prevedea în conexiune cu sistemul general de circulații urbane accese de seviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de intervenție pentru situații de urgență;

-Pentru aleile pietonale și pentru circulațiile auto sau alternative se vor utiliza - de regulă îmbrăcăminți din materiale naturale cu grad ridicat de permeabilitate;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Este interzisă parcare autovehiculelor pe suprafața zonelor verzi; acestea se vor organiza/reglementa ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice sau în incintele locuintelor;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

- Pentru terenurile din incintele construite care intra în zona de protective de 50,0m de la limita silvica, se preia regimul de înălțime al zonei L2a, de P+1(M), conform avizului primit.

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice , avizate și aprobate conform Legii;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Categorია „pășuni/fânețe” fiind situata de regulă la limita zonelor împădurite ,în zonele verzi din această categorie se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimum necesar(alei,accese,etc);

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe terenul limitrof investiției se conservă ca atare suprafața plantată cu arbori din diferite specii în condiții de regim silvic, cu perpetuarea actualului structurii a vegetației, pe minim 90% din suprafața reglementată;

ART.14– ÎMPREJMUIRI

-Este interzisă împrejmuirea zonelor de de protecție a fondului forestier, indiferent de structura de proprietate;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)

-În conformitate cu Codul Silvic și conform studiilor de specialitate bazate pe norme tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)

-În conformitate cu Codul Silvic și conform studiilor de specialitate bazate pe norme tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela