

BENEFICIAR: TÖVISSI CSABA

P.U.Z.

Plan Urbanistic Zonal

Str. Muntenia

Tg. Mureş, Calea Sighişoarei, F.N.

Februarie 2010

BENEFICIAR: TÖVISSI CSABA

P **Plan** *U* **Urbanistic** *Z* **Zonal**

Str. Muntenia

Tg.Mureş, Calea Sighişoarei, F.N.

Proiect nr. 306.0

Întocmit: SC "Aalto PROiect" SRL

Februarie 2010

BORDEROU

PARTEA SCRISĂ

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal
- 1.3. Surse documentare – baza topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. Date privind evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenului
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Obștuni ale populației

3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi PUG Municipiul Tg-Mureș
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial
- 3.6. Echipare edilitară
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PARTEA DESENATĂ

A1	Plan de Încadrare în Localitate	scara 1 : 5000
A2	Situatia existenta-studiu geo	scara 1 : 500
A3	Reglementări	scara 1 : 500
A4	Secțiuni prin teren	scara 1 : 500 și 1 :100
A5	Echiparea tehnico-edilitară	scara 1 :500
A6	Tipul de proprietate și circulația terenurilor	scara 1 :500
A7	Posibilitate de mobilare urbanistică	scara 1 :500

Proiectat :	SC "Aalto Proiect" SRL	Investiția :	P.U.Z. str. Muntenia
Proiect nr. :	306.0 - 2010		
Beneficiar :	Tövissi Csaba	Obiectul:	Plan Urbanistic Zonal

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare se execută în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarului terenului, Tövissi Csaba, din Tg. Mureș, str. Stejeriș, nr.10, la recomandarea Consiliului Municipal Local Târgu-Mureș, prin Certificatul de Urbanism nr. 1880/17.11.2009.

Prin intermediul acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire pentru dezmembrarea terenului de 2 900 mp în loturi de min. 500 mp și amplasarea a câte o casă de locuit pe fiecare lot dezmembrat.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* **PLAN URBANISTIC ZONAL** Str. Muntenia,
Tg. Mureș, Calea Sighișoarei, F.N.
- *Beneficiar:* Tövissi Csaba, Tg. Mureș, str. Stejeriș, nr. 10
- *Proiectat :* S.C. "Aalto Proiect" S.R.L.
Tg. Mureș, str. Cutezanței nr. 22
- *Data elaborării:* februarie 2010

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Terenul studiat are o suprafață de 2 900 mp; este situat în intravilanul Municipiului Tg. Mureș, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 125594 Tg. Mureș, nr. Cadastral CAD: 2338, Top: 3775/1/11/2/1/1/1/2, 3777/1/1/1/2/1/1/1/2.

Proprietar Tövissi Csaba (bun propriu) dobândit prin vânzare-cumpărare în 2008 și Tövissi Andras Attila (bun propriu).

Proprietarul, prin tema de proiectare și-a exprimat dorința de a dezmembra terenul, în suprafață de 2 900 mp, în loturi de minimum 500 mp și de a amplasa câte o casă de locuit pe fiecare lot dezmembrat.

S-au urmărit, în principiu, următoarele obiective pentru fiecare lot:

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse în mod corespunzător suprafeței terenului studiat;

- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaz metan);
- integrarea și armonizarea construcțiilor cu cadrul natural, respectiv construit, existent.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul construcțiilor prevăzute pentru perioada următoare, dar și pentru o perspectivă mai îndepărtată, într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă.

1.3. Surse documentare

Pentru a cunoaște situația existentă, respectiv cotele existente pe teren, s-a executat o lucrare de ridicare topografică (Planșa nr. A2) întocmit de S.C. Cad Master S.R.L., vizat de O.C.P.I. Mureș cu nr. 3658 din 7 aug 2008.

Documentațiile care stabilesc zonificarea funcțională din zonă sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.Mureș aprobată prin hotărârea Consiliului Municipal Local Târgu-Mureș, cu nr. 257/2002;
- Regulamentul local de Urbanism aferent PUG-ului;
- Certificatul de Urbanism –nr.1880/17.11.2009;
- Date Statistice;
- Studiul geotehnic executat de geologul Gagyi Peter - persoana fizică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Date privind evoluția zonei

Terenul în cauză este un teren liber, neconstruit, între zonele deja construite ale străzii Muntenia în dreapta și străzii Maramureșului în stânga, cu construcții de locuit individuale, cu regim de înălțime P+1, respectiv P+M.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul în cauză este amplasat în intravilanul Municipiului Tg. Mureș, la limita cartierului Tudor Vladimirescu, fiind încadrat la sud de Calea Sighișoarei, la nord de str. Muntenia și la nord - vest de str. Maramureșului.

Accesul cel mai la îndemână este direct din str. Maramureșului.

Suprafața imobilului care face obiectul proiectului este de 2 900 mp.

Suprafața zonei studiate este de 4 091,05 mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se află pe versantul stâng al văii pârâului Pocloș, pe teren cu suprafață în pantă lină, fără semne geomorfologice care să indice prezența alunecărilor de teren active. Terenul din acest studiu este format dintr-o parcelă

de 2900 mp, paralelă la nord - est cu str. Maramureşului, iar la sud cu calea Sighişoarei.

Accesul carosabil din calea Sighişoarei spre str. Maramureşului nu se poate realiza din cauza diferenţei de nivel (8 m pe o distanţa de 50 m), fiind însă posibilă circulaţia pietonală.

Terenul studiat este traversat de un sanţ pentru apele meteorice care vin din cealaltă poartă a căii Sighişoarei, traversarea făcându-se printr-un tub pe sub Calea Sighişoarei. Apele curg apoi spre str. Maramureşului. Conform plansei A3, se propune devierea apelor meteorice printr-o rigolă amplasată între drumul carosabil şi limita loturilor.

Pe teritoriul studiat terenul de fundare este construit din roci de origine deluvială, argiloase –prăfoase (cu intercalatii de nisip fin, prăfos).

Condiţiile hidrogeologice sunt determinate de adâncimea nivelului hidrostatic - (NH). În forajele executate pâna la 4,00 m adâncime, de la suprafaţa terenului neamenajat, nu apare apa subterană. Ca urmare în gropile de fundare nu va apărea apă subterană. Se pot înfiinţa construcţii subterane (pivniţe) a fi nevoie de măsuri de izolaţie hidrofugă speciale.

În urma forajelor geologice s-a constatat că stratificarea terenului este uniformă (vezi fişele de foraje anexate).

Adâncimea de îngheţ este de 0,80 - 0,90 m.

Condiţii de fundare

Se va funda pe argila prăfoasă, cafenie – ruginie, aflată sub solul vegetal, respectiv sub umpluturi. Terenul de fundare se calculează conform indicaţiilor din STAS 3300/2 - 85, cu $P_{conv} = 290$ kPa. Ne putem aştepta la tasări uniforme, care se vor încadra în limite de tasare absolută, admisibile.

Din punct de vedere seismic (Normativ P100 - 2006) - acceleraţia de vârf, pe direcţia orizontală, este de: $a_g = 0,12$ g, iar perioada de colţ – $T_c = 0,70$ sec.

2.4. Circulaţia

Zona studiată este deservită de străzile Maramureşului şi Muntenia (străzi de categoria IV, de folosinţă locală).

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată: teren liber neconstruit;
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: în prezent terenul este liber de construcţii şi este în proprietatea domnilor Tövissi Csaba şi Tövissi Andras Attila;
- Imobilul are limitele nemarcate;
- Aspecte calitative ale fondului construit: nu sunt construcţii;

- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine: existența unui drum de deservire paralel cu latura scurtă a parcelelor propuse;
- Asigurarea cu spații verzi: spațiile sunt neamenajate;
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine: nu sunt;
- Principalele disfuncționalități: șanțul pentru ape pluviale care traversează terenul

2.6. Echiparea edilitară

Momentan terenul este liber fără construcții.

Cu toate acestea, datorită vecinătăților edificate, utilitățile sunt prezente la limita terenului studiat: apă potabilă, canalizare, curent electric, gaz metan;

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadru natural – cadru construit: liber de construcții;
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu sunt;
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu conține valori de patrimoniu;
- Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Prin Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tg. Mureș, activitățile revendicate pentru zonă sunt acceptate, tendința de dezvoltare, respectiv rezolvarea urbanistică a acestei zone este bine văzută.

Punctul de vedere al proiectantului: se impune integrarea și armonizarea noilor construcții, respectiv amenajări, cu cele existente în zonele apropiate. Se prevede amenajarea unui drum carosabil cu trotuar care va permite accesul în zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul geologic relevă un teren bun de fundare, se calculează conform indicațiilor din STAS 3300/2-85, cu $P_{conv} = 290 \text{ kPa}$. Se pot înființa construcții subterane, fără măsuri de izolație hidrofugă speciale.

Studiul topografic dovedește limitele și deținerea legală a terenului de către actualii proprietari.

Particularitatea zonei: este în intravilanul localității Municipiului Tg. Mureș.

3.2. Prevederi ale PUG Municipiului Tg.-Mureș

Terenul se situează în intravilanul Municipiului Tg. Mureș, cartierul Tudor Vladimirescu, în UTR L2a:

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

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) = 35%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului, în funcție de regimul de înălțime:

- | | |
|--------------|----------------------------------|
| - pentru P+1 | - CUT_{max} = 0.6 |
| - pentru P+2 | - CUT_{max} = 0.9 |

3.3. Valorificarea cadrului natural

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului sunt cele date prin studiul geotehnic unde nu se semnalează probleme deosebite.

Având oportunitatea implementării unei investiții pe acest teren, proprietarul, prin intermediul prezentei documentații, dorește să aducă la cunoștința Primăriei Municipiului Tg. Mureș forma și conținutul obiectului care se dorește a fi realizat.

Concret, proprietarul dorește să transforme acest teren, momentan nefolosit, într-o zonă cu locuințe individuale (5 parcele cu locuințe S+P+1 sau S+P+M).

Pentru realizarea obiectivului se presupun următoarele implementări:

- amenajarea unei străzi cu un drum carosabil, respectiv pietonal;
- asigurarea cu utilități a clădirilor propuse.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru parcelele 1, 2, și 3, circulația carosabilă și pietonală se va face din strada actuală, adică din str. Maramureșului, iar pentru parcelele 4, 5 se propune o stradă nouă, înfundată, către Calea Sighișoarei, cu corespondență din str. Maramureșului, care se va compune din: un carosabil de 6m cu două benzi de circulație, pe ambele părți ale drumului câte un trotuar de 1 m, respectiv un șant de 1 m.

Staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectivul principal al P.U.Z. - ului: lotizare pentru locuințe individuale.

Enunțarea reglementărilor și a condițiilor de conformare și construire sunt prevăzute de regulamentul aferent acestei lucrări.

Se propune un șir de case, respectiv 5 parcele de-a lungul drumului existent pe direcția nord-sud a terenului, pe parcelele existente.

Dimensiunile loturilor (parcelelor) propuse:

-parcela nr.1 - 21,57*21,76*26,75*24,26 m	= 501,01 mp
-parcela nr.2 - 26,75*18,37*30,30*19,65*1,00 m	= 500,19 mp
-parcela nr.3 - 30,30*18,42*36,57*7,03*3,54*9,08 m ..	= 589,05 mp
-parcela nr.4 - 36,57*18,33*36,18*18,34 m	= 588,38 mp
-parcela nr.5 - 36,18*16,69*32,44*4,36*13,46 m	= 589,60 mp

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate, prin prezentul P.U.Z., este redat în tabelul de mai jos, după cum urmează:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public	1 191,05	29,12	1 322,82	32,33
	a)circulații carosabile	373,07	9,12	618,60	15,12
	b)circulații pietonale	125,67	3,07	198,66	4,85
	c)zona verde amenajată	367,41	8,98	505,56	12,36
2.	Domeniu privat	2 900,00	70,88	2 768,23	67,67
	a)teren neconstruit	2 900,00	70,88	-	-
	b)teren parcelat	-	-	2 768,23	67,67
TOTAL ZONA STUDIATĂ		4 091,05	100,00	4 091,05	100,00

o Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus, s-a stabilit, ținând cont de destinația clădirilor: locuințe S+P+1 sau S+P+M.

o Regimul de aliniere a construcțiilor

Retragerea aliniamentului obligatoriu propus pentru parcelele 2, 3 este la distanța de 1 m de la limita parcelei existente, pentru a realiza șantul de scurgere a apelor meteorice. Retragerea aliniamentului obligatoriu propus pentru parcelele 4, 5 este la distanța de 3 m de la limita parcelei existente în favoarea străzii.

Retragerea aliniamentului propus pentru casele de locuit se stabilește să fie în paralel cu strada, la 2,00 m de aliniamentul obligatoriu propus.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei la distanța de 3,00 m, iar față de limitele posterioare la distanța de 5,00 m.

○ Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului, C.U.T.

Valorile acestor indicii s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T., exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului, C.U.T., exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	existent	propus
P.O.T.	0,00%	max 30%
C.U.T.	0,00	max 1,0

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul fiind situat parțial pe strada Maramureșului, există posibilități de racordare la rețelele de apă potabilă, canalizare, gaz metan, energie electrică și telefonie din această stradă.

○ Alimentarea cu apă

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, nu dispune de rețele de alimentare cu apă.

În apropierea zonei studiate, există posibilitatea de a ne lega la rețeaua de apă a Municipiului Tg.-Mureș, existentă pe calea Sighișoarei. Se propune prelungirea conductei de apă existente, până la clădirile propuse, prin strada Maramureșului, cu acordul și avizul furnizorului.

○ Canalizarea

Există posibilitatea de a ne lega la rețeaua de canalizare a Municipiului Tg. Mureș, existentă pe str. Maramureșului.

○ Alimentarea cu energie electrică

○ Telecomunicații

Str. Muntenia este asigurată cu o linie electrică și și o linie de telefonie, montate pe stâlpi din beton, iar pe str. Maramureșului se propune un stâlp de beton pentru extinderea rețelei. Fiind astfel posibilă racordarea zonei studiate.

○ Alimentarea cu gaze naturale

Se propune realizarea alimentării cu gaze prin prelungirea conductei de gaz metan dinspre str. Maramureșului.

○ Gospodărie comunală

Deșeurile menajere rezultate vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unui contract.

3.7 Protecția mediului

Fiind vorba de unități de locuit, nu se pune problema protecției mediului față de marile surse potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Rezolvarea elementelor poluatoare la nivelul unităților de locuit:

- apele uzate de la locuințe vor fi canalizate spre străzile existente (str. Maramureșului);
- prin sistematizare verticală se propune amenajarea incintelor studiate astfel ca funcțiunile principale să fie ferite de efectele unor inundații, provocate de apele meteorice;
- deșeurile vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA în baza unor contracte bilaterale;
- terenurile libere de construcții se propun a fi amenajate cu peluze, arbori și arbuști, pentru a reduce pe cât posibil efectul prafului care poate fi antrenat de vânt;
- se propune refacerea peisagistică și reabilitarea urbană a zonei;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

3.8 Obiective de utilitate publică

3.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

- | | |
|--|-------|
| - stradă a nouă de deservire în estul zonei studiate | 360 m |
| - devierea șantului a apelor meteorice | 80 m |
| - prelungire conductei de apă, gaz, canal și electrica | 40 m |

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 4 091,05 mp, din care 1 322,82 mp aparține domeniului public de interes local și 2 768,23 mp domeniului privat.

3.8.3. Circulația terenurilor

În situația existentă este rezervat o fâșie de 6 m pentru circulație. Conform planșei A3 se propune o stradă de deservire de 9 m lățime (1m trotuar, 6m drum carosabil, 1m trotuar și 1m șant). Se propune o suprafață de 131,77 mp de a trece din domeniu privat în domeniu public de interes local.

Bilanț teritorial cu circulația terenului:

Nr. crt.	Teritoriul aferent	TOTAL	Domeniul public	Proprietate privată
1	Domeniul public -existent -lărgirea propusă	1322,82mp 1191,05mp 131,77mp	1322,82mp 1191,05mp 131,77mp	
2	Proprietate privată -spațiul parcelelor pentru locuințe	2768,23mp	-	2768,23mp
ZONA STUDIATĂ		4091,05mp	1322,82mp	2768,23mp

3 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată de 4 091,05 mp, din care 2 768,23 mp zona propusă pentru locuințe individuale, va completa zona de locuit a Municipiului Tg. Mureș respectiv **U.T.R. L2a1**.

Începând cu realizarea construcțiilor propuse, se vor executa drumul de deservire, trotuarele, șanțul pentru apele meteorice și lucrările tehnico - edilitare.

Documentațiile tehnice vor fi autorizate de consiliul local și avizate de forurile competente. Consiliul local al Municipiului Tg. Mureș va trebui să fie coordonatorul investițiilor în această zonă în concordanță cu prevederile legale existente.

Întocmit,
Arh. Petru A. Gheorghiu



Anexo

*Regulament Local de
Urbanism
Aferent P.U.Z.*

**Str.Muntenia
Tg.-Mureș, Calea Sighișoarei, F.N.**

Regulament aferent P.U.Z. Str.Muntenia

Suprafața terenului studiat este de 4 091,05 mp.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări la nivelul zonei studiate.

Activitatea de construire în zonă urmărește extinderea fondului construit existent, construirea pe teren liber, folosirea cât mai eficientă a terenului, ridicarea gradului de dotare.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună prevederilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Aceasta constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii nr. 50/1991.

Prezentul regulament a luat în considerare prevederile Planului Urbanistic General și regulamentul de urbanism al Municipiului Tg. Mureș, pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul oferit zonei studiate, situat în intravilanul Municipiului Tg. Mureș.

Prezentul regulament este valabil pentru unitățile teritoriale de referință, din prezenta documentație. Face parte integrantă din regulament Planșa nr. A3 – Reglementări, scara 1:500 și fișele de regulament.

Construirea în Unitățile Teritoriale de Referință conținute în prezentul P.U.Z. este posibilă numai în conformitate cu regulile din prezentul Regulament.

Primăria Municipiului Tg. Mureș, va pune la dispoziția fiecărui investitor care a obținut „Certificat de Urbanism”, o copie din Fișă și Planșa aferentă, din care face parte parcela pe care intenționează să se construiască, pentru a fi utilizată de către proiectantul care va întocmi documentația tehnică de realizare a construcțiilor, sau de urbanism, în cazul altor funcțiuni.

FIȘA DE REGULAMENT

Art.1 Denumirea proiectului: P.U.Z. Str. Muntenia, Tg.Mureș, Calea Sighișoarei, F.N.

Art.2 Delimitarea zonei: Cartierul Tudor Vladimirescu - **U.T.R. L2a1**

- limita de proprietate – pe teren liber neconstruit, în intravilanul localității Municipiului Tg. Mureș, Calea Sighișoarei, F.N.
- în direcția sud terenul este limitat de Calea Sighișoarei;
- în direcția nord-est, este limitat de o casă de locuit de pe str. Muntenia;
- în direcția sud-est, este limitat de un teren viran;
- în direcția sud-vest, este limitată de locuințele din str. Maramureșului;
- în direcția nord-vest, este limitat de str. Maramureșului;
- în direcția nord, este limitată de str. Muntenia;

Art.3 Construcții existente: nu există în zona studiată.

Art.4 Delimitarea parcelelor: 5 parcele pentru locuințe individuale S+P+1

- parcela 1	501,01 mp
- parcela 2	500,19 mp
- parcela 3	589,05 mp
- parcela 4	588,38 mp
- parcela 5	589,60 mp

Suprafețele ocupate cu construcții vor fi transmise la OCOTA pentru a fi operate schimbările de destinații ale terenurilor de către primărie.

Art.5 Reglementări:

a) utilizări admise:

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

b) utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200** mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250** metri;

– 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.

c) utilizări interzise:

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

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare 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.

5.1. Regimul de aliniere a construcțiilor – Planșa A3

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I.

5.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor – Planșa A3

– *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0** metri.

- în cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită 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.

5.3. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanță 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 **4,0metri**;

5.4. Circulații și accese

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

5.5. Stationarea autovehiculelor

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

5.5. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10metri**).

5.6. Aspectul exterior al clădirilor

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

– toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;

– la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii;

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

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

5.7. Condiții de echipare edilitară

- 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 branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

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

5.8. Spații libere și spații plantate

- 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 arbori 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.

5.8. Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri** și minim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,30 metri** și o parte transparentă dublată sau nu cu gard viu;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20 metri**.

Art.6 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

6.1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **POT_{max} = 35%**

6.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT_{max} = 1**

Întocmit,

Arh. Petru Al. Gheorghiu

