**PUZ – CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO**

**Str. Calea Sighișoarei nr. 72, mun.Tg. Mureș, jud, Mureș**



**BENEFICIAR:** Râtea Daniela și Mureșan Claudiu-Daniel

**AMPLASAMENT:** str. Calea Sighișoarei nr.72 , mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

**DATA ELABORARII**: 12.2018

**LISTA DE SEMNATURI**

 **SEF PROIECT**

 ARH. GLĂJA EUGEN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

  **PROIECTANTI URBANISM**

 ARH. GLĂJA EUGEN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ARH. GLĂJA CRISTIAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ARH. FĂRCĂȘAN SERGIU \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**BORDEROU**

**I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1918/12.10.2017
4. Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism nr. 1/58/23/06/2017
5. Avizul de OPORTUNITATE nr. 23 din 15/09/2017
6. AVIZE, ACORDURI, DECLARATII conform C.U
7. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
8. PLAN DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I.
9. MEMORIU GENERAL
10. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
11. STUDIU GEOTEHNIC
12. STUDIU ELECTRICA

**II. PIESE DESENATE**

1. PLAN DE ÎNCADRARE IN LOCALITATE scara 1-5000 A001
2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. scara 1-5000 A002
3. PLAN DE SITUATIE EXISTENT scara 1-500 A003
4. PLAN REGLEMENTARI JURIDICE scara 1-500 A004
5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-500 A005
6. PLAN MOBILARE scara 1-500 A006
7. PROFIL STRADAL PROFIL ALEE scara 1-200 A007
8. PROPUNERE VOLUMETRICA A008
9. PROPUNERE VOLUMETRICA A009
10. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE A009

**MEMORIU GENERAL**

**P.U.Z. – CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO**

**Str. Calea Sighisoareinr. 72, Mun. Tg. Mureș, Jud. Mureș**

**beneficiar RÎTEA DANIELA și MUREȘAN CLAUDIU-DANIEL**

### PREZENTAREA INVESTITIEI

**1.1. DATE GENERALE**

**Denumirea lucrării:** P.U.Z.- CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO

**Adresa:** str. Calea Sighișoarei nr.72 , mun.Târgu Mureş, jud.Mures

**Beneficiar:** Rîtea Daniela și Mureșan Claudiu-Daniel

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

**Faza de proiectare:** PUZ

**Data:** 12.2018

**1.2. REGIM JURIDIC**

-Nr Cad: 132148 – S=3159 mp

Suprafata totala studiata este de 3159 mp.

**1.3.SITUATIA EXISTENTA**

Amplasamentul este situat in zona Cartierului Tudor Vladimirescu, in partea sudica a strazii Calea Sighisoarei.

Terenul are o forma neregulata, trapezoidala, latura indepartata strazii Calea Sighisoarei fiind oblica. Terenul studiat are o panta ascendenta opusa strazii Calea Sighisoarei. In partea sudica a terenului se afla o casa de locuit.

Zona studiata se afla conform PUD aprobat prin HCL nr. 257/23.12.2008 in zona C – locuinte.

Terenurile din imediata apropiere nu au suprafete edificate.

**1.4. SURSE DOCUMENTARE**

Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.

 - P.U.G. Mun.Tg.Mures aprobat prin H.C.L.257/2002.

 - Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

 - Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare.

 - H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

 Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru a stabili posibilitatile de construire a terenului.

 Au fost obtinute avizele furnizorilor de utilitati pentru trasarea retelelor existente si a zonelor de protectie.

**2.OPERATIUNI PROPUSE**

Beneficiarii doresc construirea unei spalatorii auto in partea nordica a terenului studiat, in afara zonelor de protectie existente.

Urbanistic se solicita schimbarea unitatii teritoriale dintre zonele de protectie in:

**CM** - Zona mixtă conţinând instituţii, servicii şi echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective şi personale, comerţ, hoteluri, restaurante, loisir), activităţi productive mici, nepoluante şi locuinţe, subzona **CM1z – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si de inaltimi maxime de P+1**, care urmeaza sa fie reglementata in PUZ, iar zonele de protectie se vor schimba in unitatea teritoriala **V5**, astfel constructia urmand a fii propusa in zona edificabila. Unitatea teritoriala aferenta locuintei existente se va mentine in **L2a** iar pentru zona din imediata apropiere a padurii se va propune unitatea teritoriala **V7.**

Aceasta propunere de schimbare convine cu PUG-ul preliminar in care zona este propusa catre schimbare in zona de „retail, depozite, statii de alimentare, prestari servicii, reprezentante (showroom), piete agroalimentare”.

Se va asigura accesul auto catre constructia propusa prin intermediul accesului existent.

Constructia propusa va fii una „verde”, iar cu ajutorul sistematizarii verticale si a terenului in panta existent, constructia propusa va fii acoperita de pamant natural (toata invelitoarea si limitele laterale cu ajutorul unor taluzuri), astfel incat sub absolut toata zona de protectie, cladirea va fii acoperita de terenul amenajat, iar astfel riscurile unei cladirii sub zona de protectie, sunt inexistente. Se vor monta si panouri foto-voltaice pe partea invelitorii unde este permis acest lucru, care vor asigura apa calda si un procent din curentul electric. Se propune o contructie moderna, cu multa sticla pe fatada principala, vizibila din partea nordica a terenului.

Parcajele auto nu sunt necesare pentru aceasta investitie, se va asigura o banda de asteptare pentru accesul in spalatoria auto.

Constructia se va racorda la utilitatile existente pe amplasament, iar aceasta va fii dotata cu o statie proprie de epurare a apelor, spalatoria auto fiind una „eco”.

In cazul largirii centurii Calea Sighisoarei, terenul va fii cedat conform planselor anexate.

Capacitatea de transport admisa este conforma autoturismelor si autoutilitarelor.

**3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

**3.1.** EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

 Zona studiata se afla in intravilanul municipiului, in partea sud – est a acestuia, in teritoriul care s-a dezvoltat cu denumirea de „Zona de Centura”. Zona a fost rezervata pentru construirea de locuinte de mici dimensiuni dar si de servicii. Zona studiata nu este obiect al documentatiei de urbanism numita „PUZ – CENTURA MUNICIPIULUI TIRGU MURES – ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STRADA LIVEZENI”.

Caracteristici semnificative ale zonei

 Zona s-a conturat ca predominant rezidentiala, pe partea noridca a strazii, iar pe partea sudica s-a conturat in mare parte ca o zona de servicii amplasate de-a lungul retelei stradale existente sau propuse prin documentatiile de urbanism aprobate.

Potential de dezvoltare

 Zona Centurii este una din putinele ramase relativ neconstruite in mun. Tg.Mures, iar zona se va dezvolta intr-un ritm ridicat avand in vedere constructia centrului comercial ce urmeaza a se construi in viitorul apropiat

**3.2.** INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

 Zona studiata se afla in intravilanul mun. Tg.Mures, in imediata apropiere a padurii din zona de centura a orasului.

**3.3.** ELEMENTE DE CADRU NATURAL

 Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, pe partea sud-estica a orasului Tirgu Mures, in partea de nord a lizierii padurii.

 Terenul rezervat amplasamentului este in pat dar la un nivel acceptabil.

 Zona si-a pierdut caracteristicile naturale, fiind inglobata in intravilan, construita cu locuinte si servicii

 Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

**Date geomorfologice si geologice**

 Relieful Jud. Mures se caracterizeaza in special prin etajarea pe directia est-vest: acesta coboara in trepte de pe culmile Carpatilor Rasariteni inspre Campia Transilvaniei si Podisul Tarnavelor. Judetul se imparte asadar intr-un sector mai inalt de munti si unul inferior, de podis.

 Relieful colinar si de podis ocupa jumatate din suprafata judetului, pe cand cealalta jumatate revine dealurilor subcarpatice transilvanene si muntilor vulcanici Calimani si Gurghiu.

 Campia Transilvaniei situata la nord-vest de Mures este o regiune mai joasa, formata din dealuri scunde, avand medie 500 m inaltime si fiind brazdata de vai largi.

Datorita pantei line pe cere se intind ogoarele, si a lipsei padurii, aceasta regiune este denumita campie. Campia Transilvaniei ( patre din judetul Mure ) include campia colinara a Sarmasului, Dealurile Madarasului, Comlodului si Ludusului.

 Amplasamentul se incadreaza in zona de lunca. Terenul pe amplasament este relativ in panta si stabil.

 Din punct de vedere structural terenul este constituit dintr-un pachet de prafuri agriloase - nisipoase, prafuri nisipoase la suprafata si pietrisuri cu nisipuri in adancime.

 Aceste formatiuni aluvionare de varsta cuaternala stau pe roca de baza reprezentata prin marne argiloase cenusii pliocene.

**3.4.** CIRCULATIA

Aspecte critice

 Circulatia auto se face din str. Calea Sighisoarei, care are doua benzi asfaltate si spatiu de siguranta. Acesul punctual la amplasament se face pe str. Calea Sighisoarei, iar pentru motive de siguranta se propune si o banga suplimentara, de decelerare realizata pe costuri proprii. Deasemenea proprietarul terenului situat Calea Sighisoarei si zona padurii este de acord sa cedeze partea nordica a terenului, in cazul extinderii strazi Calea Sighisoarei conform planselor anexate, luandu-se in calcul in proiect ca zona de protectie 22 de metri de la axul drumului.

Transport

 Zona nu are transport in comun

**3.5.** OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

 Zona este construita cu locuinte unifamiliale, cu regim mic de inaltime si cu alte cladiri din domeniul de servicii.

 Terenul studiat are in partea sudica locuinta, aprartinand beneficiarilor.

Relationari intre functiuni, fond construit

 Amplasamentul are doar locuinte si servicii in zona si teren liber in jur.

 Zona este construita in ultimii ani, cu edificate de buna calitate, in stare fizica buna.

Spatii verzi

 Zona este constituita din parcele de marime medii spre mari, cu curti amenajate.

**3.6.** ECHIPAREA EDILITARA

 Zona strazii Calea Sighisoarei are toate utilitatile necesare construirii conform avizelor primite de la furnizorii: S.C. AQUASERV S.A., E.ON DISTRIBUTIE RO, S.C. ELECTRICA S.A. etc

**3.7.** PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

 Zona studiata se afla in intravilanul municipiului si a pierdut caracterul natural.

Insorire

 Nu este nevoie de un studiu de insorire deoarece cladirea propusa este de dimensiuni reduse, aceasta urmand a fi construita partial sub pamant, deci nu va afecta terenurile invecinate.

Riscuri naturale si antropice

 Zona nu prezinta riscuri naturale sau cauzate de activitatea umana.

Evidentierea valorilor de patrimoniu

 Nu este cazul.

**3.8.** OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru aprobarea modului de ocupare al terenului se vor parcurge toate etapele de consultare ale populatiei, conform legii si eventualele optiuni constructive vor fi luate in considerare.

**4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**4.1.** CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

 Pentru implementarea Documentatiei de Urbanism au fost facute studii topografice si geotehnice pentru stabilirea conditiilor de amplasare a constructiilor.

 Au fost solicitate avize de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa aprobe Documentatia de Urbanism.

**4.2.** PREVEDERILE P.U.G. / P.U.D.

 Prin Avizul de Oportunitate nr. **23 din 15/09/2017** a fost solicitata studierea terenului beneficiarului.

Zona este reglementata prin PUD aprobat prin HCL nr. 257/23.12.2008 in zona C – locuinte.

**4.3.** VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

 Zona ce urmeaza a fi reglementata nu mai are valori naturale de multa vreme, zona de protectie a padurii fiind in partea sudica a terenului, aceasta ramanad intacta.

**4.4.** MODERNIZAREA CIRCULATIEI

 Amplasamentul se afla in partea sudica a strazii Calea Sighisoarei urmand a se construi in mod corespunzator caile de acces si de iesire necesare.

**4.5.** ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prevederile documentatiei de fata nu respecta regulamentul aprobat in prin PUD aprobat prin HCL nr. 257/23.12.2008 in zona C – locuinte.

Zonificarea functionala si indicii urbanistici se regasesc in pansa A005 REGLEMENTARI URBANISTICE SI MOBILARE:

Bilant teritorial zona proprietate beneficiar:

4.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

 Terenul are toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii.

 Extinderea lor punctuala se va face dupa proiecte avizate de fiecare furnizor in parte, conform necesarului propunerii urbanistice sau conform prevederilor planurilor de dezvoltare intocmite de acestia.

1. Alimentarea cu apa si Canalizarea menajera

Descrierea situatiei actuale

 Pe terenul studiat exista alimentare cu apa, iar canalizarea menajera se face cu ajutorul unei fose septice.

Descrierea situatiei propuse

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu apa si pentru zona porpusa pentru a fi reglementata, prin reteaua existenta, iar canalizarea menajera se va face tot cu ajutorul unei fose septice.

La proiectarea reţelei de alimentare cu apă se vor respecta prevederile SR 4163-1/95 şi SR 4163-2/96 iar în execuţia şi exploatarea lucrărilor proiectate se vor respecta prevederile SR 4163-3/96. Amplasarea în plan şi pe verticală a reţelei se va face în conformitate cu prevederile SR 8591-1 şi SR 4163-1.

1. Canalizarea pluviala

Nu exista in sistem organizat. Apele din precipitatii se vor elibera de pe acoperisuri si platforme, pentru a ajunge in santul de colactare al apelor pluviale de pe str. Calea Sighisoarei.

1. Energia electrica

 Situația energetică a rețelelor de distribuție din zonă se va face conform studiului de specialitate anexat documentatiei

1. Incalzirea

Se va face prin centrale termice pe lemne si prin solutii alternative bazate pe electricitate.

1. Gunoiul

Gunoiul rezultat va fi colectat de firma de salubrizare autorizata care colecteaza deseuri in zona.

4.7. PROTECTIA MEDIULUI

 Zona nu are valoare naturala deosebita si nu este protejata.

 Investitiile viitoare vor tine cont de principiile de protejare a mediului valabile la momentul autorizarii.

 Apele rezultate din consum vor fi colectate fose septice. La fel, colectarea deseurilor se va face organizat, conform legii.

 Trasarea da cai de acces noi va duce la separarea circulatiei majore de caile de acces, totodata si la micsorarea numarului de puncte de conflict la intersectarea diferitelor fluxuri.

4.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

- Obiecte de utilitate publica

 Pentru aprovizionarea cu utilitati se vor extinde retelele existente.

 Zona este preponderent rezidentiala si de servicii.

- Circulatia terenurilor

 Conform plansei de Reglementari Juridice, beneficiarii. vor ceda teren la municipiul Tg.-Mures, pentru largirea strazii Calea Sighisoarei.

 Suprafata care poate fi cedata la domeniul public este de 109.13 mp.

 Beneficiarii vor ceda municipiului Tg.-Mures suprafata necesara constituirii drumului, adica 109.13 mp dupa aprobare P.U.Z., conform declaratiilor anexate.

 Terenul va fi dezmembrat din cartile funciare existente, alipit si cedat conform legislatiei. Operatiunile topografice mentionate, cedarea terenului, nu se pot face decat dupa aprobare P.U.Z., conform **legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului (art. 47 paragraf e)**

**5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Inscrierea in prevederile P.U.G./P.U.D.

 Conform P.U.D.- ului in vigoare, terenul este rezervat locuirii. Pentru reglementarea zonei cuprinse intre strada Calea Sighisoarei si colinele sudice care sunt limita administrativa a municipiului, a fost studiata prin „PUZ – CENTURA MUNICIPIULUI TIRGU MURES – ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STRADA LIVEZENI”.

Categorii principale de interventie

 Zona este considerata ca rezidentiala si de servicii. Prezenta documentatie continua tendinta instaurata.

Aprecieri ale elaboratorului

 Propunerea de reglementare a terenului respecta tendintele manifestate in ultima perioada in zona strazii Calea Sighisoarei.

 Previziunea urbanistica propusa in „PUZ – CENTURA MUNICIPIULUI TIRGU MURES – ZONA B-DUL 1 DECEMBRIE 1918 – STRADA LIVEZENI” s-a dovedit corecta si respectarea ei duce la coerenta construirii in zona care nu a fost studiata, dar este in imediata apropiere.

Sef proiect Intocmit

arh. Glăja Eugen arh. Fărcășan Sergiu

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**Aferent „PUZ – CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO” in mun. Tg.Mures, str. Calea Sighisoarei nr. 72, jud. Mures, beneficiar Rîtea Daniela si Mureșan Claudiu-Daniel.**

**DISPOZITII GENERALE**

 Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documente :

 - P.U.G. Mun.Tg.Mures aprobat prin H.C.L.257/2002.

- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare.

- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Subzona se compune din următoarele unităţi de referinţa:

 V5 – Conform regulamentului anexat propus.

 V7 – Conform regulamentului anexat propus.

 L2a – Conform regulamentului anexat propus.

 CM1z – Conform regulamentului anexat propus.

CM - Zona mixtă conţinând instituţii, servicii şi echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective şi personale, comerţ, hoteluri, restaurante, loisir), activităţi productive mici, nepoluante şi locuinţe

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din mixarea diferitelor funcţiuni publice şi de interes general cu locuinţele dispuse în lungul principalelor artere de circulaţie, în prelungirea zonei centrale şi a centrelor de cartier şi în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor , preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

În aceasta zona se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni cu condiţia ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puţin 30% din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizează prin conversia şi extinderea blocurilor recent realizate să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulaţie în dublul scop: asigurarea coerentei imaginii urbane şi a bunei functionalitati a zonei preponderent rezidenţiale adiacente;

Zona se compune din următoarele subzone şi unităţi teritoriale de referinţa:

CM 1z- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+1;

* 1. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
		1. UTILIZĂRI ADMISE

CM 1z - sunt admise următoarele utilizări:

* instituţii, servicii şi echipamente publice;
* sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
* servicii sociale, colective şi personale;
* comerţ cu amănuntul;
* depozitare mic-gros;
* hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
* restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
* loisir şi sport în spaţii acoperite;
* parcaje la sol şi multietajate;
* locuinţe cu partiu obişnuit;
* locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.
	+ 1. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

CM 1z - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific;

* se admit activităţi în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiţia ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0metri şi să nu fie învecinate mai mult de doua astfel de clădiri
* se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mica de 100metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
* se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni cu condiţia menţinerii acestei funcţiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operaţiune.
	+ 1. UTILIZĂRI INTERZISE

CM 1z- se interzic următoarele utilizări:

* activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
* construcţii provizorii de orice natura;
* depozitare en-gros;
* depozitari de materiale refolosibile;
* platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
* depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
* activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
* lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
* orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
	1. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR
		1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME DIMENSIUNI)

CM 1z- cu următoarele condiţionări sau conform P.U.Z. pentru principalele artere şi pentru zonele de extindere:

* în cazul construcţiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000mp. cu un front la stradă de minim 30,0metri;
* pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim 500mp. şi un front la stradă de minim 12,0metri, în cazul construcţiilor insiruite dintre doua calcane laterale şi de minim 18,0metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcţie de necesităti vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.
	+ 1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

CM 1z - cu urmatoarele conditionari

* clădirile se vor retrage faţă de limitele frontale la o distanţă de cel puţin **6.05** metri fata de punctul cel mai apropiat de cladre si **10.65** m fata de cel mai departat punct al aliniamentului;
	+ 1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CM 1z - cu următoarele conditionari:

* clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale la o distanţă de cel puţin **6.00** metri;
* clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin **52.45** metri fata de punctul cel mai apropiat de cladre si **73.00** m fata de cel mai departat punct al limitei posterioare;
	+ 1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

CM 1z - cu următoarele condiţionări:

* clădirile vor respecta intre ele distante egale cu media înălţimii fronturilor opuse;
* distanţă se poate reduce la jumătate din înălţimea dar nu mai puţin de 6,0metri numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi ce necesită lumină naturală;
	+ 1. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

CM 1z - cu următoarele condiţionări:

* parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0metri latime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
* în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanţă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30,0metri.
* se pot realiza pasaje şi curţi comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;
* în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.
	+ 1. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

CM 1z - cu următoarele condiţionări:

* staţionarea autovehiculelor necesare funcţionarii diferitelor activităţi, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
* în cazul în care nu se pot asigură în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la o distanţă de maxim 250metri;
* se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafeţe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
	+ 1. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CM 1z – înălţimea maximă admisibilă P+1 (8m)

* + 1. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CM 1z - cu următoarele condiţionări:

* aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversitati de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să tina seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relaţii de co-vizibilitate;
* pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare;
	+ 1. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARA

CM 1z - conform P.U.Z. cu condiţionări:

* toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
* data fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu să fie făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
* se va asigura în mod special evacuarea rapida şi captarea a apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile înierbate.
* se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
	+ 1. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

CM 1z - conform P.U.Z. cu următoarele condiţionări:

* în grădinile de faţada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafaţa va fi prevăzuta cu plantaţii înalte;
* se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate şi circulaţiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
* parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4locuri de parcare şi înconjurate cu un gard viu de 1,20metri înălţime;
* în zonele de versanţi se recomanda ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.
	+ 1. ÎMPREJMUIRI

CM 1z - conform P.U.Z. cu următoarele condiţionări:

* se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice şi bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20metri şi minim 1,50metri înălţime, din care 0,30metri soclu opac, dublate de gard viu.
	1. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
		1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CM 1z - POTmax=65%

* + 1. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CM 1z – CUTmax = 1,5

L 2- Zona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2niveluri

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unităţi de referinţa:

**L 2a** - subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

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

* operaţiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilităţi privind operaţiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructura, echipamentele publice, locuinţele sociale şi amenajările plantate publice precum şi garantarea calităţii generale a operaţiunii în care intră bani publici;
* mărimea unei operaţiuni să nu depăşească un număr de maxim **1000**locuinţe;
* locuinţele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim **30%** în orice operaţiune de construire a locuinţelor.
* să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerinţele geotehnice de construire.

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

* în zona de luncă construcţii în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lăţime=1/2÷1/3;
* în zona de luncă construcţii în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lăţime=1/2÷2/5;

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate şi grupate să se adopte şi tipul de două locuinţe separate – una la etaj şi una la parter (tipul de locuinţă colectivă mică), având avantajul accesului mai uşor la proprietate în condiţii superioare de confort şi a unei utilizări mai favorabile a terenului şi a echipării edilitare.

* 1. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
		1. UTILIZĂRI ADMISE

**L 2a** - sunt admise următoarele funcţiuni:

* locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
* în funcţie de condiţiile geotehnice se pot realiza construcţii terasate;
* echipamente publice de nivel rezidenţial;
* lăcaşuri de cult.
	+ 1. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

**L 2a** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafaţă desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit funcţiuni comerciale şi servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depaseasca 200mp ADC şi să nu genereze transporturi grele; aceste funcţiuni vor fi dispuse la intersecţii şi se va considera ca au o arie de servire de 250metri;

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului şi a condiţiilor de realizare a construcţiilor, inclusiv a celor terasate.

* + 1. UTILIZĂRI INTERZISE

**L 2a** - se interzic următoarele utilizări:

* funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depasesc suprafaţa de **200**mp. ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
* activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate;
* anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenta;
* depozitare en-gros;
* depozitari de materiale refolosibile;
* platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
* depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
* activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
* autobaze şi staţii de intretinere auto;
* lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de peparcelele adiacente;
* ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea rapida a apelor meteorice.
	1. CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
		1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

**L 2a** - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

* 1. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu latimea acesteia*;*
		1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

**L 2a -** clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **26.23** metri fata de cel mai apropiat punct si cu **26.69** metri fata de cel mai indepartat punct al partii frontale a terenului.

* + 1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**L 2a** - în regim izolatclădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe dar nu cu mai puţin de **5.0** metri, iar limite posterioare se vor situa fata de punctul cel mai apropiat la **2.30** metri iar fata de cel mai departat la **23.50** metri.

* + 1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

**L 2a** ***-*** distanţă minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcela va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de **4,0**metri;

* + 1. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

**L 2a** *-* parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0**metri latime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

* + 1. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

**L 2a** *-* staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

* + 1. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**L 2a** - înălţimea maximă a clădirilor va fi P+1 (**10**metri).

* + 1. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**L 2a -** clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura şi finisaje;

* toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş;
* la învelitoarea acoperişului se recomandă folosirea ţiglei roşii
* garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu clădirea principală;
* se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.
	+ 1. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARA

**L 2a** - toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;

* la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
* se va asigura în mod special evacuarea rapida şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
* toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
* se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
	+ 1. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

**L 2a *-*** spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţada;

* spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de garda vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100**mp.;
* se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
* în zonele de versanţi se recomanda plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor*.*
	+ 1. ÎMPREJMUIRI

**L 2a** *-* împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim **2,20**metri şi minim **1,80**metri din care un soclu opac de **0,30** şi o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

* *-* gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim **2,20**metri.
	1. POSIBILITăţI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
		1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**L 2a** - **POTmax=35%**

* + 1. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**L 2** *-* pentru înălţimi:

* P+1 **CUTmax**=0.6

V - Zona spaţiilor plantate

GENERALITĂŢI : CARACTERUL ZONEI

Zona spaţiilor plantate se compune din următoarele categorii:

**V 5- Culoare de protecţia faţă de infrastructura tehnica.**

**V 7- Păduri şi plantaţii forestiere de protecţie a versanţilor.**

Pentru noile echipamente : stadion, baza de agrement, parcuri de distracţii şi pentru alte noi complexe şi baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

* 1. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
		1. UTILIZĂRI ADMISE

**V 5+V 7-** conform legilor şi normelor în vigoare

* + 1. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Nu este cazul

* + 1. UTILIZĂRI INTERZISE

**V** - se interzic orice intervenţii care contravin legilor şi normelor în vigoare;

**V 5** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnica reprezentata de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice şi gazelor.

**V -** se interzicetăierea arborilor fara autorizaţia autoritatii locale abilitate.

* 1. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
		1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

**V-** conform limitelor stabiliteşi conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

* + 1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

**V -** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

* + 1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**V -** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

* + 1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

**V -** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

* + 1. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

**V -** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

* + 1. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

**V 1- V8** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

* + 1. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**V -** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

* + 1. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**V -** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

* + 1. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARA

**V -** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

* + 1. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

**V -** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

* + 1. ÎMPREJMUIRI

**V -** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

* 1. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
		1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**V -** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

* + 1. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**V -** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Sef proiect Intocmit

arh. Glăja Eugen arh. Fărcășan Sergiu