

PUZ

**Plan Urbanistic Zonal
Stabilire reglementări
construire sediu administrativ
și spații de depozitare**

Locația: str. Budiului, nr. 109,
Tg Mureș, jud. Mureș
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 504.0

Iulie 2020

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- *Denumirea lucrării:* PUZ Stabilire reglementări construire sediu administrativ și spații de depozitare
- *Amplasament:* str. Budiului, nr. 109, Tg Mureș, jud. Mureș
- *Beneficiar:* SC PARCON FREIWALD SRL
- *Proiectant:* S.C. AALTO PROIECT S.R.L
Tg. Mureș, str. Cutezaștei, nr.22/13
- *Nr. Proiect:* 504.0
- *Data elaborării:* Iulie 2020

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- atestat Registrul Urbaniștilor din România	Nr. 568
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de amenajarea teritoriului	categoria C
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism	categoria D,E

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
	arh. Alexandra MAGHIAR
- Desenat	t. Raluca Andreea BLAGA

B O R D E R O U

PARTEA SCRISĂ

MEMORIU GENERAL	6
1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației	6
1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal	6
1.3 Surse de documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	8
2.1. Evoluția zonei	8
2.2. Potențial de dezvoltare:.....	8
2.3. Încadrarea în localitate.....	8
2.4. Elemente ale cadrului natural	9
2.5. Circulația.....	11
2.6. Ocuparea terenurilor.....	11
2.7. Echiparea edilitară	12
2.8. Probleme de mediu	12
2.9. Opțiuni ale populației	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	13
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	13
3.2 Prevederi PUG Comuna Sântana de Mureș.....	13
3.3 Valorificarea cadrului natural	13
3.4 Modernizarea circulației	13
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	14
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	15
3.7 Protecția mediului	16
3.8 Tipul de proprietate a terenurilor	Error! Bookmark not defined.
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	17
5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR.....	18
REGULAMENT DE URBANISM	20
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE.....	27

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
A2	Situația existentă	scara 1 : 1000
A3	Reglementări urbanistice	scara 1 : 1000
A3.1	Secțiuni prin teren	scara 1 : 1000
A4	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 1000
A5	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 1000
A6	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare este executată în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarului terenului, SC PARCON FREIWALD SRL. Terenul studiat este situat pe strada Budiului, nr. 109, Tg Mureș. Proiectul are agrementul de principiu al Primăriei Tg. Mureș, conform următoarelor acte:

- Aviz Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 18/142/20.12.2018,
- Certificatul de Urbanism nr. 665 din 08.04.2019,
- Avizul de Oportunitate nr. 20 din 28.05.2019.

Prin aprobarea acestui proiect se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizațiilor de Construire pentru:

- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane,
- stabilirea destinației terenului,
- dezvoltarea infrastructurii edilitare,
- construirea clădirilor conform Regulamentului Local de Urbanism aferent acestui Plan Urbanistic Zonal.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* PUZ Stabilire reglementări construire sediu administrativ și spații de depozitare
- *Amplasament:* str. Budiului, nr. 109, Tg Mureș, jud. Mureș
- *Beneficiari:* SC PARCON FREIWALD SRL
- *Proiectant:* Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș, str. Cutezanței, nr. 22/13
- *Data elaborării:* Iulie 2020
- *Proiect nr.:* 504.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Obiectul lucrării are scopul de a reglementa o suprafață de teren de 5.013 mp, situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, pe strada Budiului, nr. 109, pentru elaborarea proiectului “Sediul Administrativ și spații de depozitate” – cu dotări tehnico-edilitare aferente, necesare pentru obținerea autorizației de construire.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, stabilirea reglementărilor urbanistice și edilitare în concordanță cu funcțiunile solicitate și cu condițiile concrete ale amplasamentului. Beneficiarul dorește în primul rând să finalizeze clădirile neterminate și să construiască o hală de depozitare, să amenajeze accese carosabile și pietonale, precum și locuri de parcare pe terenul proprietate particulară.

Teritoriul studiat, conform Aviz de Oportunitate, are o suprafață de 18.925 mp.
Teritoriul reglementat are o suprafață totală de 5.013 mp.
Categoría de folosință teren: curți construcții, intravilan.

Destinație construcții: construcții industriale și edilitare, construcții anexă.

Pe teren sunt edificate 4 corpuri de clădire cu o suprafață construită totală de 719 mp, respectiv o suprafață desfășurată de 966 mp, astfel: corp C1 – Abator (P+M, 589 mp), corp C2 – Grajd (65 mp), corp C3 – grajd (56 mp) și corp C4 – Cabină portar (9 mp). Toate aceste construcții sunt ”la roșu”, fără utilități și au fost edificate în 2003 de către fostul proprietar, ele nefiind terminate nu au fost niciodată funcționale.

●Persoane/instituții interesate în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară, în anexă sunt:

- SC PARCON FREIWALD SRL – CF nr. 128530/Tg. Mureș.

●Cointeresați:

- Primăria municipiului Târgu Mureș, proprietar pe străzi și drumuri de exploatare.

●Prin prezentul proiect proprietarii își propun:

- stabilire zonă funcțională: servicii, distribuție și depozitare bunuri și materiale;
- stabilire accese carosabile și pietonale din drum public;
- indicare trasee utilități (apă, canalizare, electrice, etc.) și modul de racordare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Potrivit P.U.G. în vigoare terenul se află în: UTR"V"- zona spațiilor verzi; "V1"- spații verzi cu acces nelimitat cu subzona "V1a" - parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice și "V4"- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede.

Potrivit P.U.Z. - *Prelungire Calea Sighișoarei*, unde s-au stabilit în detaliu limitele UTR-urilor, terenul se află în: UTR "V1x" – spații verzi publice cu acces nelimitat aflate în zona de protecție a infrastructurii și UTR AI2 – Zona activităților productive și de servicii: AI2a - subzona unităților predominant industriale.

Potrivit P.U.G. preliminar aprobat prin H.C.L. nr.76/26.04.2012: terenul studiat se află în zona activităților economice-unități industriale mici.

Destinația actuală a teritoriului studiat: intravilan – arabil.

1.3 Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

- Planul Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș - 2002;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului;
- PUZ Centura Municipiului Tg. Mureș - Calea Sighișoarei – zona Mureșeni – aprobat prin HCL 301/06.09.2007.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică;
- Studiu geotehnic întocmit de SC GeoSpace SRL
- Studiu de inundabilitate: Pr. nr. 1518/2019;
- Studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z. - rețele electrice: Pr. 148/2019

Date statistice – nu sunt.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei – nu sunt.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Terenul reglementat se află în intravilanul municipiului Târgu Mureș și potrivit ultimei lucrări urbanistice ”P.U.Z. - *Prelungire Calea Sighisoarei pe direcția Mureșeni*”, terenul se află în: UTR "V1x" – spații verzi publice cu acces nelimitat aflate în zona de protecție a infrastructurii și UTR: AI2 – Zona activităților productive și de servicii: AI2a - subzona unităților predominant industriale.

Categoria de folosință a terenului este curți construcții, intravilan.

Destinație construcții: construcții industriale și edilitare, construcții anexă.

Pe teren sunt edificate 4 corpuri de clădire cu o suprafață construită totală de 719 mp, respectiv o suprafață desfășurată de 966 mp, astfel: corp C1 – Abator (P+M, 589 mp), corp C2 – Grajd (65 mp), corp C3 – grajd (56 mp) și corp C4 – Cabină portar (9 mp). Toate aceste construcții sunt ”la roșu”, fără utilități și au fost edificate în 2003 de către fostul proprietar, ele nefiind niciodată funcționale.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

Caracterul zonei este predominant industrial, cu puține locuințe. Pe moment se păstrează această funcțiune.

- **Potențial de dezvoltare**

Tendința, în această zonă, care face legătura cu Localitatea Budiul Mic, care aparține de Comuna Crăciunești, este de a se dezvolta ca o zonă de locuire cu păstrarea unităților de producție luându-se măsuri de reducere a poluării sau de relocare a unităților poluatoare.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat în intravilanul municipiului Tg Mureș, str. Budiului, nr. 109, jud. Mureș. La 40 de metri de strada Branului, strada Budiului se ramifică, la dreapta urmează str. Bega, iar la stânga str. Budiului se transformă în DC65 și se îndreaptă spre localitatea Budiul Mic, aparținând de comuna Crăciunești. Terenul studiat, este a treia proprietate pe partea stângă a străzii, după traversarea podului peste pârâul Budiul. După acest teren urmează terenuri arabile.

Situația este prezentată în planșa “A1-Încadrare în teritoriu”.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord – unități industriale – proprietate privată – Crisan I.;
- la est – pârâul Budiului;
- la vest – strada Budiului;
- la sud – proprietate privată – Tordai F.

- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Accesele carosabile și pietonale la teren se realizează din strada Budiului, iar pe această stradă există rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaze.

Privitor la instituțiile de interes general, acestea sunt accesibile în cartierele limitrofe ale municipiului: Mureșeni, Dâmbul Pietros, Zona str. Budiului, cum ar fi grădinițe, creșe, spații comerciale, fiind amplasate în apropierea zonei studiate.

Suprafața zonei studiate este de 15.493 mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat se încadrează la zona de lunca a Mureșului. Suprafața terenurilor este relativ plană, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia regiunii

Terenul studiat face parte din zona domului gazeifer Corunca, în contact cu domul gazeifer Budiu Mic – Cocoși. Din punct de vedere geologic zona și amplasamentul studiat aparține depozitelor constituite din strate Neogen-Pliocen-Pannoniene, de origine aluvionară, formată și depusă de acțiunea apelor curgătoare și superficiale, formate din argile marnoase, prafuri și nisipuri.

Pe aceste straturi și formațiuni sunt prezente rocile mai tinere de vârstă Quaternar-Holocenă, compuse din roci prăfoase, argiloase, nisipoase, cu concrețiuni calcaroase, limonitice, manganoase, de origine diluvial-proluviale, care s-au format în urma forțelor de eroziune exterioare.

Hidrologia zonei

Din punct de vedere hidrogeologic, eisarul principal al zonei este pârâul Budiului. În forajul executat nivelul hidrostatic a fost interceptat la o adâncime de -2,70 m.

Climatul zonei

Regiunea este caracterizată de o clima continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci.

Seismicitatea regiunii

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, perimetrul studiat se situează în zona de gradul 7¹ (scara MSK).

Zonarea pentru seisme cu intervalul mediu de recurență al magnitudinii $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (conf. "Cod de proiectare seismică-Partea I", indicativ P100-1/2013), include zona la $a_g=0,15g$ (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și $T_c=0,7$ sec (perioada de control/colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

Foraje geotehnice

În vederea investigării terenului, în cursul lunii octombrie 2019, pe suprafața determinată, au fost executate măsurători și observații geotehnice prin efectuarea lucrărilor de foraje geotehnice cu foreză de penetrare dinamică „GEOTOOL-LMRS-VK”, până la adâncimea maximă de 6,00 m.

S-a identificat următoarea stratificație:

F.1. (cotă teren existent)

0,00-;-0,30 m – Sol vegetal, pietriș

0,30-;-6,00 m – Praf argilos, nisipos, galben cafeniu, cu rare pietrișuri, plastic vârtos, cu plasticitate mare, umed, îndesare medie

N.H. -2,70m

Foraj F.1. proba P1

-Adâncimea 1,00-2,00: praf argilos, nisipos, galben cafeniu, cu rare pietrișuri:

- $I_p=22,32\%$ plasticitate mare;

- $I_c=0,98$ plastic vârtos;

- $S(r)=0,69$ umed;

- porozitate $n=42,27\%$;
- $e=0,72$ îndesare medie;
- rezistența la forfecare $\phi^{\circ}=15^{\circ}$;
- coeziunea $c=35\text{kPa}$;
- greutatea volumică uscată $Y_d=1,700\text{g/cm}^3$;
- modulul de deformație liniară $E_s=17000\text{kPa}$;
- $I_A=1,48$ pământuri cu activitate medie;
- $P_{\text{conv}}=280\text{kPa}$;

Concluzii

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

- nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraj la adâncimea de $-2,70\text{m}$, dar poate varia în funcție de debitul apelor meteorice;
- înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedicată scurgerea apelor meteorice în săpăturile executate;
- în cazul în care apa apare în săpăturile executate pentru fundații, se vor prevedea instalații de evacuare a apei din săpătură;
- morfologia terenului cercetat este o suprafață relativ plană, fără urme de alunecări, afueri, zone cu exces de umiditate și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe;
- straturile interceptate sunt pământuri cu activitate medie, datorită plasticității mari și a procentajului ridicat al argilei coloidale, fapt ce indică respectarea cu strictețe a normativului privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari (Indicativ NP126-201 O), respectiv hidroizolarea fundațiilor;
- în perioada execuției se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere;
- vor fi respectate cu strictețe normele de protecția muncii pe timpul fazei de execuție;
- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, recomandăm luarea măsurilor constructive de siguranță;
- în timpul executării săpăturilor în rocile prăfoase, argiloase, nisipoase, dacă adâncimea excavației depășește adâncimea de $2,00\text{m}$ se recomandă sprijinirea săpăturii sau crearea unei pante de taluz natural de $1:1,0; 1:1,5$, având în vedere și indicii mecanici dați la adâncimea respectivă (ϕ și c);
- valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățimi de $B= 1,00\text{m}$ și adâncimi de fundare $D_f=2,00\text{m}$ față de nivelul terenului sistematizat;
- pentru lățimi de fundare $> 2,00\text{m}$ și adâncimi de fundare $> 2,00\text{m}$ P_{conv} se va recalcula cu relația:

$$P_{\text{conv}} = P_{\text{conv}} + C_b + C_{ci} \text{ în kPa}$$

Unde:

P_{conv} = inițial dat pe categorii de complexe

C_b = corecția în lățime

C_{ci} = corecția în adâncime

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

În ceea ce privește căile de comunicație rutieră, zona studiată se află situată pe strada Budiului care se transformă în DC 65, drum comunal care face legătura cu localitatea Crăciunești, prin Budiu Mic.

Pe teritoriul municipiului drumul este modernizat, cu două benzi de circulație asfaltate, acostamente și șanțuri.

Circulația nu este mare, intrarea pe proprietate se face fără probleme.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente, și de realizare ale unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.**

În zona studiată, pe strada Budiului, există transport în comun între Municipiul Tg. Mureș și Satele comunei Crăciunești.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile ce ocupa zona studiată sunt terenuri, în parte ocupate de unități de producție sau depozitare, altele sunt în continuare predominant arabile. Toate parcelele care compun zona studiată sunt proprietăți particulare, unele dintre acestea fiind ocupate și de construcții având funcțiunea de locuințe unifamiliale.

Relaționări între funcțiuni

În prezent funcțiunile prevăzute în PUG Tg. Mureș și funcțiunile propuse în prezenta lucrare sunt identice.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent se poate constata că în zona studiată există fond construit, dar și terenuri agricole needificate.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile existente au regim de înălțime P, P+1E. Starea construcțiilor este bună (majoritatea fiind noi).

Structura cladirilor este în general cu fundații și pereți din zidărie de cărămidă cu acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

Zona este parțial lipsită de servicii. Majoritatea acestora fiind amplasate în cartierele limitrofe: zona str. Budiului, cart. Mureșeni, cart. Dâmbu Pietros.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi se concretizează în prezent în:

- grădinile aferente construcțiilor existente;
- plantațiile pe parcelele neconstruite;
- plantații pe marginea drumului.

Prin prezenta documentație se va studia modul de ocupare al terenurilor cu spații verzi, ținând cont de dimensiunea și amplasarea parcelelor, de modul de percepție al volumelor construite.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul. Zona inundabilă a pârâului Budiului se limitează la zona de protecție.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități, în lumina celor de mai sus, sunt:

- Zona studiată, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al localității este situat în intravilan, iar pentru construirea obiectivului propus se solicită PUZ prin RLU.

2.6. Echiparea edilitară

- Rețelele gaz metan, curent electric, canalizare și apă curentă: sunt prezente pe stada Budiului, chiar pe parcela studiată.
- Apele pluviale: sunt direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau canale pluviale spre străzi;
- Încălzirea și apa caldă menajeră sunt produse cu ajutorul energiei electrice, gaze naturale, sau din surse regenerabile.

2.7. Probleme de mediu

a) Relația cadru natural – cadru construit: terenul este în zonă industrială și depozitare, situate între șosea și pârâu, cu declivitate naturală spre pârâu.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.

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

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Conform Avizului de Oportunitate favorabil și Certificatul de Urbanism, eliberate de Primăria Tg. Mureș propunerile urbanistice sunt acceptate.

Opțiunile populației, sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ pentru introducerea reglementării zonei în scopul dezvoltării unei zone de locuit, sunt prezentate în rapoartele întocmite la consultarea populației: nu sunt semnalate aspecte nefavorabile.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Misiunea elaboratorului PUZ este aceea de a corela analiza situației existente cu opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale, oferind soluțiile optime de rezolvare urbanistică, a infrastructurii rutiere și pietonale, precum și a echipării edilitare.

Zona studiată are un potențial de dezvoltare viitoare, fiind situată într-o vale cu climă plăcută, relativ aproape de zonele urbane dezvoltate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe terenul studiat au fost întocmite studii: topografic, geotehnic, studiu de circulație.

Studiu topografic – Prin grija beneficiarilor, proprietari de terenuri au fost puse la dispoziția proiectantului ridicări topografice cu releveele terenurilor, clădirile existente, parcelarul conform Cărții Funciare.

Studiu Geotehnic – concluzii acestora ediventează că terenul este favorabil pentru amplasarea construcțiilor prin metoda fundării directe, totodată se subliniază faptul că nu au fost observate fenomene de alunecări de teren, mișcări de sol, microdepresiuni, crăpături de sol și bălți fără scurgere.

Studiu de circulație – a fost întocmit un Studiu de circulație de către firma SC Picturesonmymind SRL care a ajuns la concluzia că edificarea halelor și a eventualelor locuințe de serviciu, va afecta în mod nesemnificativ traficul rutier din zonă, valorile fluxurilor de circulație rămân neschimbate.

3.2 Prevederi PUG Tg. Mureș

Conform reglementărilor existente prin Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș, zona în care este amplasat terenul studiat se află în intravilanul localității, în UTR –*AI2-Zona activităților productive și de servicii* (vezi Anexa 1 cu **UTR AI2az**-adaptat).

Suprapunându-se peste terenul studiat se mai află UTR *V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede* și UTR *V5 - Culoare de protecția față de infrastructura tehnică*.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil cu multă vegetație și construcții puține.

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere

Starea generală a drumurilor este bună.

Conform studiului de circulație, traficul datorat investiției propuse este nesemnificativ.

Organizarea circulației pietonale

Acest tip de circulație este legat de circulația rutieră, în lungul străzilor carosabile și face legătura de la porțile caselor la zonele verzi, la zonele de utilitate publică, la strada principală unde există transport în comun.

La intersecții vor fi prevăzute borduri speciale care să permită circulația persoanelor cu handicap.

În toate cazurile distanța dintre proprietăți (garduri) nu poate fi mai mică de 9 m.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Întrucât nu se poate vorbi de o zonificare funcțională existentă, zona fiind puțin construită (accesele carosabile fiind singurele repere de care au fost luate în seamă) și ținând cont de tipul de proprietate a terenurilor, prin Planul Urbanistic Zonal se propune rezolvarea funcțională a teritoriului studiat, prin delimitarea unor zone funcționale distincte, cu personalitate urbanistică, dar realizând în același timp un caracter unitar din punct de vedere urbanistic.

În zona reglementată, aflată în intravilanul localității, se va aplica **UTR AI2az** - *Zona activităților productive și de servicii* (vezi Anexa 1 cu UTR AI2x-adaptat din UTR AI2).

Suprapunându-se peste terenul studiat se mai află **UTR V4z** - *Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede* (vezi Anexa 2 cu UTR V4z-adaptat din UTR V4) și **UTR V5z** - *Culoare de protecția față de infrastructura tehnică* (vezi Anexa 3 cu UTR V5z-adaptat din UTR V5).

- Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus: =20,0 m;

- Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu pe limita de proprietate și un aliniament propus la 10,00 m față de stradă. Sunt permise retrageri față de aliniamentul propus.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanță egală cu ½ din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, dar nu mai puțin de 3,00 m. Sunt permise retrageri față de aliniament.

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate, este redat în tabelul următor, după cum urmează:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Domeniu public din care:	487	8,85%	487	8,85%
	a). Circulații carosabile	283	5,14%	311	5,66%
	b). Circulații pietonale in zona studiată	-	-	68	1,24%
	c). Zonă verde	204	3,71%	108	1,96%
2	Domeniu privat:	5013	98.84%	5013	91,15%
	a). Teren reglementat, din care:	5013	31.89%	5013	91,15%
	- construcții	722	13,13%	1980	36,00%
	- circulații	-	-	908	16,51%
	- zonă verde amenajată	-	-	1480	26,91%
- teren liber	4291	78,02%	645	11,73%	
Total zona studiată		5500	100.00%	5500	100.00%

Conform datelor din bilanțul teritorial – P.U.Z. Stabilire reglementări construire sediu administrativ și spații de depozitare, str. Budiului, FN, reiese o suprafață de 204 mp zonă verde aflată în domeniul public. În cazul proiectului P.U.Z. Stabilire reglementări construire sediu administrativ și spații de depozitare, str. Budiului, nr. 109 nu este necesar aplicarea art. 10, alin. 3 din *Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, deoarece terenul este în intravilan și nu se modifică funcțiunea terenului stabilită prin PUG Tg. Mureș.

▪ 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.

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 desfașurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	Existent	Propus
P.O.T.	14,34%	Max. 50%
C.U.T.	0,2	Max. 10 mc/mp teren

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele de utilități: gaz metan, electrice, apă și canalizare, sunt prezente pe stada Budiului.

▪ Alimentarea cu apă și canalizare

Modificarea și extinderea rețelei de apă și canalizare pentru noile funcțiuni se va face pe baza unor proiecte de specialitate și vor fi finanțate de către beneficiari.

▪ Rețele ape pluviale

Apele pluviale sunt direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau după caz prin canalizare subterană pluvială pe străzi cu vărsare în emisari (pârâul Budiului);

▪ Alimentarea cu energie electrică

În zona amplasamentului există rețea de energie electrică și furnizorii le pot extinde (subteran), în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului există rețea de gaz și furnizorii le pot extinde (subteran), în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

▪ Alimentarea cu căldură

Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul: gazului natural, a energiei electrice și a unor sisteme alternative (panouri solare).

▪ Gospodărie comunală

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele sau containere pentru colectarea selectivă a deșeurilor și prevăzută cu instalație de apă necesară pentru igienizare, în interiorul împrejurării la stradă.

Deșeurile rezultate vor fi transportate periodic, în baza unui contract, de către o firmă specializată.

3.7 Protecția mediului

Funcțiunile propuse, de administrație și depozitare, nu presupun probleme de poluare a mediului.

Rezolvarea posibilelor elemente de poluare:

- apele uzate de la construcțiile și anexele propuse vor fi rezolvate cu ajutorul rețelei de canalizare extinse; întreprinderea locală de apă și canalizare, în colaborare cu investitorii vor dezvolta un program de extindere a rețelei.
- deșeurile vor fi transportate în baza unui contract bilateral, cu o firmă specializată;
- organizarea sistemelor de spații verzi de-a lungul străzilor;
- se propune amenajarea peisagistică și adaptarea la starea urbană a zonei.

3.8 Obiective de utilitate publică

Suprafața zonei reglementate este de 5500 mp, din care 487 mp aparțin domeniului public de interes local și 5013 mp aparțin domeniului privat.

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public-mp	Proprietate privată-mp
			Transferuri/concesionări	
	Domeniu Public	487	487	-
1.	a) Circulații carosabil	311	311	-
	a) Circulații pietonale	68	68	-
	b) Zonă verde	108	108	-
2.	Domeniu Privat din care:	5013	-	5013
	a) Teren reglementat, din care:	4.941	-	5.868
	- construcții	1980	-	1980
	- construcții	908	-	908
	- zonă verde amenajată	1480	-	1480
	- teren liber	645	-	645
	Total zonă studiată	15.493	487	5013

▪ **Listarea obiectivelor de utilitate publică**

- circulațiile publice – carosabile și pietonale concomitent – domeniu public de interes local sau domeniu privat al Primăriei
- rețelele edilitare – de interes local
- spații publice plantate – de interes local

▪ **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă**

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: circulațiile prevăzute, spații plantate.

Terenul studiat este proprietatea privată a persoanelor fizice, care solicită reglementarea terenului.

- ***Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse***
 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – terenuri zonă pentru rețele tehnico edilitare
 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – fâșii de terenuri necesare pentru lărgirea drumului existent, drumurile nou propuse (carosabile, pietonale și spațiile verzi).
 - Terenuri aflate în proprietatea privată, destinate concesiunii – nu este cazul
 - Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

a) Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Propunerile avansate în prezența documentației nu schimbă caracterul zonei, cel conferit prin PUG, adică zonă activităților productive și de servicii – subzona unităților predominant industriale.

b) Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea patrimoniului imobil al incintei.

c) Priorități de intervenție

-construirea obiectelor propuse (case de locuit sau construcții compatibile cu locuirea) în baza autorizațiilor de construire

d) Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Planul urbanistic zonal – împreună cu regulamentul aferent devin, după aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea armonioasă a localității cât și a fondului de locuit al zonei.

5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. Categoriile de costuri

- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați*
 - costurile PUZ, întocmire și aprobare
 - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
 - construcțiile de clădiri pentru funcțiuni compatibile și împrejurimi, în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale*
 - amenajarea străzilor publice
 - iluminatul public
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorii de rețea – Nu este cazul*

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea drumurilor de șantier
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întabularea construcțiilor
- amenajarea străzilor și iluminatul public

**REGULAMENT
LOCAL
DE
URBANISM**

REGULAMENT DE URBANISM

PUZ STABILIRE REGLEMENTĂRI CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE, STR. BUDIULUI NR. 109

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ-ului.

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT;
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Avizul de Oportunitate nr. 23 din 07.12.2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 227 din 27.09.2018;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al Comunei Sântana de Mureș, jud. Mureș;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Avizele și studiile cerute prin certificatul de urbanism.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, prin Hotărâre de Consiliu Local, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul PUZ-ului.

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este în intravilan în **UTR AI2az – Zona activităților productive și de servicii, subzona unităților predominant industriale;**

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Fiind vorba de zona de administrație și depozitare, nu se pune problema protecției mediului, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în planșa de reglementări.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse, cu respectarea profilelor străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și/sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Depozitarea individuală a deșeurilor, se va face în incinta fiecărei parcele, în apropierea accesului carosabil, unde va fi amenajat un loc pentru pubele, pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care vor fi transportate în baza unui contract de către o firmă specializată. Se va prevedea o sursă de apă pentru igienizarea platformei.

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesiunii terenurilor proprietate de stat se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr. 50/1991 republicată 1996.

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

În interiorul parcelelor, spațiile neconstruite și neocupate de accese sau platforme, vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 25% suprafețe plantate din total teren.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Împrejuririle vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejuririle pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejurirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

UTR AI2az - *Zona activităților productive și de servicii* (vezi Anexa 1 cu UTR AI2az-adaptat din UTR AI2a).

UTR V4z - *Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede* (vezi Anexa 2 cu UTR V4z-adaptat din UTR V4) și

UTR V5z - *Culoare de protecție față de infrastructura tehnică* (vezi Anexa 3 cu UTR V5z-adaptat din UTR V5).

Întocmit,
arh. urb. Petru Alexandru Gheorghiu

Zona activităților productive și de servicii, subzona unităților predominant industriale**SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconformare zonă)

Sunt admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin **50%** a poluării actuale în termen de **5** ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;
- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei se interzice:

- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în Articolul 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.
- pentru a fi construite parcelele vor avea un front minim la stradă de **40,0** m și o suprafață minimă de **3000** mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construite pentru activități productive.
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **2** ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi obligatoriu mai mari de :
- **10,0** m pe străzile de categoria a II-a;
- **6,0** m pe străzile de categoria a III-a.

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

- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,0** m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** m de la nivelul solului;
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **3,0** m.

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

PARCELĂ

–distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **4,0** m.

– distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

– în toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice .

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

– Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim **4,0** m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

–Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

– accesele în parcele; din străzile de categoria I și II vor fi la minimum **40** m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dint-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

– Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat și în timpul funcționarii clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

– în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;

– în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 m.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

– înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;

– în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

–Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** m.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

–Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate;

– fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

– tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

–Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

–Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localitatii;

– suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

– Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

–Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** m din care un soclu de **0,30** m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** m distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțime, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

– porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TEREN

ARTICOLUL 15. -PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

– Max.**50%**.

ARTICOLUL 16. -COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

–Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească **10** mc/mp teren.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR – V4z

Zona spațiilor plantate, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede

Pentru noile echipamente : stadion, baza de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și 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.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

– conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

–

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

– se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

– se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

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

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR – V5z

Zona spațiilor plantate, culoare de protecția față de infrastructura tehnica

Pentru noile echipamente : stadion, baza de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și 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.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

– conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

– se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

– se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnica reprezentata de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

– se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

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

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

Limitele unității administrativ-teritoriale - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative

Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Planul Urbanistic General (PUG-ul) - este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulamente locale de urbanism pe întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ANEXE ŞI AVIZE

PARTEA DESENATĂ