

PUZ

Plan Urbanistic Zonal
Introducere în intravilan, stabilire zonă
funcțională pentru construire hale
și locuințe de serviciu

Locația: Tg. Mureș, str. Budiului, FN, jud. Mureș
Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 523.0

Mai 2020

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- *Denumirea lucrării:* PUZ Introducere în intravilan, stabilire zonă funcțională pentru construire hale și locuințe de serviciu
- *Amplasament:* Tg Mureș, str. Budiului, FN, , jud. Mureș
- *Beneficiar:* SC WEICON ROMANIA SRL
- *Proiectant:* S.C. AALTO PROIECT S.R.L
Tg. Mureș, str. Cutezanței, nr.22/13
- *Nr. Proiect:* 523.0
- *Data elaborării:* Mai 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

BORDEROU

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 Încadrarea în localitate	8
2.3 Elemente ale cadrului natural	9
2.4 Circulația.....	10
2.5 Ocuparea terenurilor	10
2.6 Echiparea edilitară	11
2.7 Probleme de mediu	12
2.8 Opțiuni ale populației.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	13
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	13
3.2 Prevederi PUG Târgu 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 Obiective de utilitate publică	16
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	17
5. PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	19
REGULAMENT DE URBANISM	20
<i>UTR - LMz</i> - servicii, distribuție și depozitare bunuri și materiale și locuințe de serviciu ...	23
<i>UTR - V5z</i> – culoare de protecție față de infrastructura tehnică	26
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE	28

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 : 500
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 WEICON Romania SRL. Terenul studiat este situat pe strada Budiului, FN, Tg Mureș, în apropiere de limita cu localitatea Budiu Mic, comuna Crăciunești. Proiectul are agrementul de principiu al Primăriei Tg. Mureș, conform următoarelor acte:

- Aviz Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 23/99/19.09.2019,
- Certificatul de Urbanism nr. 973 din 20.05.2019,
- Avizul de Oportunitate nr. 43 din 14.11.2019.

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 Introducere în intravilan, stabilire zonă funcțională pentru construire hale și locuințe de serviciu
- *Amplasament:* Tg Mureș, str. Budiului, FN, jud. Mureș
- *Beneficiar:* SC WEICON ROMANIA SRL
- *Proiectant:* Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș, str. Cutezanței, nr. 22/13
- *Data elaborării:* Mai 2020
- *Proiect nr.:* 523.0

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Solicitări ale temei program

Gama de produse a firmei WEICON GmbH&Co. KG include: adezivi și etanșanți speciali, spray-uri tehnice, paste de asamblare și vaseline de înaltă performanță pentru toate domeniile industriei - de la producție, la reparații și întreținere

Societatea, prin produsele sale, este prezentă pe toate piețele din întreaga lume, inclusiv pe piața din România și dorește să exindă și să își eficientizeze activitatea, din zona Mureș prin construirea unor spații de depozitare.

Destinația/obiectul investiției propuse este: sediu administrativ/birouri, spații de depozitare și locuințe de serviciu.

Conform temei de proiectare, întocmită împreună cu beneficiarul, se propune întocmirea unui PUZ pentru rezolvarea urbanistică a următoarelor deziderate:

- Introducere teren în intravilan;
- Reglementare teren din punct de vedere urbanistic.
- Persoane/instituții interesate în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară, în anexă sunt:
 - SC WEICON ROMÂNIA SRL – CF nr. 136932/Tg. Mureș
- Cointeresați:
 - Primăria municipiului Târgu Mureș, proprietar pe străzi și drumuri de exploatare.
- Prin prezentul proiect proprietarii își propun:
 - introducere teren în intravilan;
 - stabilire zonă funcțională: servicii, distribuție, depozitare bunuri și materiale, sediu administrative/birouri și locuințe de serviciu;
 - stabilire accese carosabile și pietonale din drum public;
 - stabilire acces la utilități (apă, canalizare, electricitate, gaz metan, etc.);
 - stabilire aliniamente;
 - stabilire înălțimi maxime: depozitare (max. P+1), sediu administrativ/birouri și locuințe de serviciu (max. P+2);
 - stabilire POTmaxim și CUTmaxim;
 - stabilire regulament de urbanism specific pentru acest teren.
- Suprafața terenului care face obiectul reglementării, respectiv introducere în intravilan este de 4034 mp.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG Tg.Mureș - 2000, terenul este situat în extravilanul municipiului Tg. Mureș.

La o distanță de aprox. 50,00 m în partea vestică, spre oraș, în anul 2013 a fost aprobată prin HCL 285/2013, o lucrare urbanistică de tip P.U.Z. pentru ”*Lotizare teren în vederea construirii de locuințe*”. Această lucrare a fost actualizată prin documentația de urbanism: “*Plan urbanistic zonal-lotizare teren și stabilire reglementări privind organizarea rețelei stradale și infrastructurii edilitare pentru construire locuințe-modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 285/2013*”, aprobată prin HCL 47/2019.

Conform PUG Preliminar Tg.Mureș - 2012, aprobat cprin HCL 76/26.04.2012, în curs de avizare, toată zona este prevăzută a fi în intravilan ca zonă de locuit.

Destinația actuală a teritoriului studiat: teren arabil – extravilan.

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.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Reactualizare lucrare topografică;
- Studiu geotehnic: Pr. Nr.1378/2020;
- Studiu de trafic: februarie 2020;
- Aviz de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale nr. 212311789;
- Studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z. - rețele electrice: Pr. 01/2020.

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**

În momentul de față terenul este nefolosit.

Zona în care este situat terenul studiat, extravilan, este o zonă fără reglementări urbanistice. Prin prezenta lucrare se propune reglementarea terenului prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale UTR-LM, cu privire la amplasarea clădirilor față de aliniamente, față de limitele laterale și posterioare, privitoare la circulații și accese, la staționarea vehiculelor, la înălțimea maximă a clădirilor, la aspectul exterior al clădirilor, împrejmuiuri.

Terenul este afectat de zona de protecție a drumului comunal DC 65(2x18m) cât și de zona de protecție a LEA 20kv(2x5m).

Pentru zonele de teren afectate de aceste zone de protecție se propune reglementarea terenului prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

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

Propunerea prezentată în acest proiect va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea economică a zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local, dar și prin crearea de noi locuri de muncă.

Prin prezentul PUZ se dorește reglementarea terenului studiat din punct de vedere urbanistic, prin introducerea în intravilan, creîndu-se astfel un cadru legal pentru emiterea Autorizațiilor de Construire.

Pentru Primăria Municipiului Târgu Mureș orice plan urbanistic care reglementează o zonă și completează astfel PUG ul, este binevenit.

- **Potențial de dezvoltare:**

Zona este de mult în vizorul dezvoltatorilor imobiliari, atât pe teritoriul municipiului cât și pe teritoriul localității alăturate.

Având în vedere faptul că în zonă există unități de producție și locuințe, o extinderea acestei zone, cu o activitate contabilă, este binevenită, iar prin prezenta lucrare se va realiza și o ordine urbanistică, care va ajuta la dezvoltarea zonei, dar și a localității atât din punct de vedere social cât și economic.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul Localității Tg. Mureș, foarte aproape de localitatea Budiu Mic.

Imobilul este situat pe drumul comunal DC 65, continuare a străzii Budiului, care face legătura între Târgu Mureș și localitatea Crăciunești, fiind amplasat la limita administrativă a municipiului Târgu-Mureș, cu comuna Crăciunești (localitatea Budiu Mic).

Momentan zona este liberă de construcții, terenul studiat este a doua parcelă de la limita administrativă a municipiului Târgu Mureș, spre oraș.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord – DC 65 (prelungirea str. Budiului)
- la est – Teren arabil extravilan, proprietate privată
- la vest – Teren arabil extravilan, proprietate privată. Peste o a doua parcelă, spre vest, în următoarea vecinătate, se construiește un cartier de case P+1E (M) conform PUZ aprobat prin HCL 47/2019
- la sud – Teren arabil extravilan, proprietate privată
- **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 DC 65 (prelungirea str. Budiului). Pe această stradă nu există rețele de energie electrică, gaze și apă, canalizare în dreptul terenului studiat; la o distanță de cca. 200 m aceste utilități sunt în curs de execuție.

Privitor la instituțiile comunitare de interes general, acestea sunt accesibile în municipiu și în comuna Crăciunești. În zonă există infrastructură care face legătura cu centrul municipiului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei

Perimetrul și zona cercetată este localizată în localitatea Târgu Mureș și se află în partea central-nordică al Hărți Geologice a României, Foaia Târgu Mureș, aparținând bazinului hidrografic al râului Mureș.

Terenul studiat face parte din zona domului gazeifer Corunca, în contact cu domul gazeifer Budiu Mic - Cocoși.

Geologia regiunii

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, argile mămoase, prafuri, nisipuri.

Hidrologia zonei

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este pâraul Budiului.

Apa subterană a fost interceptată la o adâncime de -2,50m(F1) și -2,30(F2).

Climatul zonei

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

Adâncimea de îngheț $H_i = -0,80m - 0,90m$ (conform STAS 6054/77).

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 $a_g=0,15g$ (acelaș 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

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasamentele ce fac obiectul studiului, s-a executat 2 foraje geotehnice. Din foraje au fost prelevate probe pentru a fi analizate în laboratorul de specialitate.

Forajele s-au efectuat până la adâncimea de -6,00 m. S-a identificat următoarea stratificație:

F.1

0,00m-0,30m=0,30m sol vegetal

0,30m-2,50m=2,20m praf nisipos, argilos, brun-cafeniu, plastic consistent, cu plasticitate redusă, practic saturat, afânat

2,50m-6,00m=3,50m praf argilos, slab nisipos, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, foarte umed, afânat

F.2

0,00m-0,30m=0,30m sol vegetal

0,30m-6,00m=5,70m praf argilos, nisipos, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, foarte umed, afânat

Concluzii

Morfologia terenului cercetat este o suprafață relativ plană, fără urme de alunecări, aflueri, zone cu exces de umiditate și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe.

2.4. Circulația

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

Accesul la teren se face din DC 65, prelungirea străzii Budiului. Acest drum face legătura între municipiul Târgu Mureș și comuna Crăciunești. Este o un drum cu două benzi de circulație, cu partea carosabilă de 6,00 m și o distanță între proprietăți de aprox. 13 m.

- **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.**

Mijlocul de transport în comun prezent în zonă este cel care face legătura, între localitatea Budiu Mic și Municipiul Tg. Mureș (SC Balint Trans SRL).

În ceea ce privește circulația pietonală – nu există trotuare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile ce ocupa zona studiată sunt terenuri predominant arabile.

Toate parcelele care compun zona studiată sunt proprietăți particulare.

Parcela studiată este proprietate privată și este liberă de construcții.

Relaționări între funcțiuni

În prezent funcțiunile prevăzute în PUG Tg.Mureș - 2000, terenul este situat în extravilan, astfel prin prezenta lucrare terenul studiat se va reglementa prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale UTR-LM, iar pentru zonele de teren afectate de aceste zone de protecție se propune reglementarea terenului prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale V5- Culoare de protecția față de infrastructura tehnică.

La o distanță de aprox. 50,00 m în partea vestică, spre oraș, în anul 2013 a fost aprobată prin HCL 285/2013, o lucrare urbanistică de tip P.U.Z. pentru ”*Lotizare teren în vederea construirii de locuințe*”. Această lucrare a fost actualizată prin documentația de urbanism: “*Plan urbanistic zonal-lotizare teren și stabilire reglementări privind organizarea rețelei stradale și infrastructurii edilitare pentru construire locuințe-modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 285/2013*”, aprobată prin HCL 47/2019.

În PUG-ul nou, în curs de avizare pentru Municipiul Tg. Mureș se prevede extinderea intravilanului peste terenul reglementat și funcțiunile propuse în prezenta lucrare sunt complementare, chiar identice cu cele prevăzute în PUG.

Gradul de ocupare a zonei studiate cu fond construit

Terenul este liber de construcții, astfel coeficienții urbanistici actuali sunt: P.O.T.= 0,0% și C.U.T.= 0,0.

Aspecte calitative ale fondului construit

În prezent se poate constata că în zona există sporadic fond construit (3 loturi construite), cu excepția cartierului de locuințe cuplate P+1(M) din apropiere, în curs de construire.

Structura acestor clădiri 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 acestestora fiind amplasate în centrul localității Budiu Mic sau în Municipiul Tg. Mureș, care este relativ aproape de zona studiată.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi se concretizează în prezent în:

- terenurile aferente construcțiilor existente;
- plantațiile de pe parcelele neconstruite.

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

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

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 extravilan cu interdicție de construire până la întocmire PUZ, cu funcțiunea de teren agricol;
- Căile de acces sunt necorespunzătoare pe teritoriul Comunei Crăciunești, lipsesc rețelele de trafic auto și pietonal;
- Profilul străzii este necorespunzător.

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată beneficiază de rețelele edilitare dezvoltate cu ocazia construirii cartierului de case de locuit de către firma Mako Construct SRL, conform PUZ aprobat prin HCL 47/2019.

- Rețelele gaz metan: în prezent terenul nu beneficiază de racord la rețeaua de gaz metan, dar aceasta este prezentă în zonă (cartierul Maco Construct SRL), fiind

- necesară extinderea și branșarea - care se va face pe cheltuiala beneficiarului – cca. 60m;
- Rețelele de canalizare și apă curentă: conform unui proiect al companiei Aquaserv de extindere a rețelelor de apă și canalizare pe strada Budiului (DC 65), respectiv conform *PUZ - lotizare teren și stabilire reglementări privind organizarea, rețelei stradale și infrastructurii edilitare pentru construire locuințe- modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 285/2013*”, str. Budiului fnr., cu regulamentul local de urbanism aferent ,Beneficiar: SC" Maco Construct" SRL, aceste rețele au fost extinse, mai fiind necesare extinderi de cca. 50 m, care vor fi executate pe cheltuiala beneficiarului;
 - Rețelele de curent electric: obiectivele prevăzute vor fi racordate la postul de transformare construit cu ocazia realizării cartierului Maco Construct. racord la rețeaua electrică, dar aceasta este prezentă în zonă, care poate fi extinsă pe cheltuiala beneficiarului către noile funcțiuni;
 - Apele pluviale: sunt direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau canale pluviale pe străzi spre Pârâul Budiului;
 - Încălzirea și apa caldă menajeră: cu centrale termice pe curent electric, respective pe gaz metan la locuințele de serviciu.

2.7. Probleme de mediu

- a) Relația cadru natural – cadru construit: terenul este arabil, liber de construcții.
- 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, eliberat de CTATU Târgu Mureș și Certificatul de Urbanism, eliberat de Primăria municipiului Târgu Mureș, propunerile urbanistice sunt acceptate.

Opțiunile populației, sondate prin afișare la fața locului, conform Legii, a intenției de întocmire PUZ pentru introducerea în intravilan și reglementare zonă în scopul dezvoltării unei zone de depozitare și locuințe de serviciu, 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 mare de urbanizare, fiind amplasată aproape de două localități. Reglementarea terenului va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea economică a zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local, dar și prin crearea de noi locuri de muncă, iar soluția este un PUZ cu un regulament de urbanism bine pus la punct.

Prin prezentul PUZ se dorește reglementarea terenului studiat din punct de vedere urbanistic, prin reconversia funcțională, prin ordonarea circulațiilor, a utilităților în zonă creându-se astfel un cadru legal pentru emiterea Autorizațiilor de Construire.

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 beneficiarului, proprietar de teren a fost pusă la dispoziția proiectantului ridicarea topografică cu releveele terenurilor, parcelarul conform Cărții Funciare.

Studiu geotehnic – concluzia acestuia evidențiază că terenul este favorabil pentru amplasarea construcțiilor prin metoda fundării directe, totodată se subliniază faptul că nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate sau afuieri.

Studiu de trafic – realizarea investiției nu va avea un impact major asupra circulației din zonă.

Studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z. – concluzia acestui studiu permite beneficiarului realizarea racordării la rețelele electrice din zona de studio.

3.2 Prevederi PUG Târgu Mureș

Conform PUG 2002 Tg. Mureș, terenul este în extravilan.

Conform preliminar PUG 2012 Tg. Mureș, în curs de avizare, zona este introdusă în intravilan ca zonă de locuit.

Prin prezenta documentație se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren de 4034 mp.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Funcțiunea propusă nu presupune o valorificare expresă a cadrului natural. Calitatea spațiului construit și aspectul zonei se vor îmbunătăți considerabil.

Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însoțite corespunzător.

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și pietonale

Accesul la teren se face din DC 65 (continuare str. Budiului), de pe banda de mers spre Budiul Mic, iar prin prezenta documentație, nu se intervine asupra circulației existente.

Aceesele la teren vor realizate astfel încât să corespundă domeniului de activitate al beneficiarului, iar în interiorul parcelei circulațiile (drumuri, parcări, locuri tehnologice de manipulare marfă) vor fi private și vor fi întreținute pe cheltuiela beneficiarului.

Circulația din zonă nu va fi afectată în urma implementării proiectului, deoarece nu va genera trafic greu, iar valorile fluxului din zonă vor rămâne neschimbate – conform Studiului de trafic (atașat la documentație) realizat cu ocazia prezentului proiect.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Întrucât nu se poate vorbi de o zonificare funcțională existentă, zona fiind neconstruită 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.

Se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat, atât prin partea desenată cât și prin partea scrisă a prezentului proiect, cu un regulament de urbanism corespunzător UTR LM – *subzonă mixtă, conținând locuințe individuale și colective mici, activități productive și de servicii compatibile cu locuirea*, cu modificări agreeate în Avizul Oportunitate nr. 43 din 14.11.2019. Noul UTR se va numi (pentru a se diferenția de UTR-ul original din care se desprinde) **UTR- LMz** - cu destinația – servicii, distribuție și depozitare bunuri și materiale și locuințe de serviciu.

Pentru zonele de teren afectate de zone de protecție se propune reglementarea terenului prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale V5-Culoare de protecția față de infrastructura tehnică (fâșiile de teren afectate de zona de protecție a DC 65(2 x18) cât și de zona de protecție a LEA 20kv(2x5m)), noul UTR se va numi **V5z**.

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

Tabel – Bilanț Teritorial

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Domeniu public din care:				
	a). Circulații carosabile	77	74,76%	87	84,47%
	b). Zonă verde/șanț	26	25,24%	207	200,97%
Total domeniu public		103	100,00%	294	285,44%

2	Domeniu privat din care:				
	a). Teren liber neconstruit	4.034	100,00%	-	-
	b). Teren liber amenajat	-	-	576	14,28%
	c). Construcții propuse	-	-	850	21,07%
	- Hale depozitare	-	-	400	9,92%
	- Locuințe de serviciu	-	-	450	11,15%
	d). Circulații și parcări	-	-	1.531	37,95%
e). Zonă verde	-	-	886	21,96%	
Total domeniu privat		4.034	100,0%	3.843	95,26%

Total zona studiată	-Domeniu Public+Privat	4.137	107,65%	4.137	107,65%
<i>Din care:</i>					
Total zona reglementată	-Domeniu Public+Privat	4.034	104,97%	4.034	104,97%

Din tabelul de Bilanț Teritorial rezultă următoarele:

1.Față de terenul beneficiarului zona studiată este lărgită (cu 6,75%) pentru a se putea rezolva legătura carosabilă la drumul comunal DC65, respectiv legarea la utilitățile din zonă. Sstud.=4137 mp.

2.Conform Legii 24/2007, art. 10, alin. 3, care prevede că în cazul extinderii intravilanului localităților se va prevedea un minimum de 5% spații verzi publice, astfel se propune cedarea spre domeniul public a unei suprafețe de 191 mp. Ceea ce înseamnă că domeniul privat al beneficiarului se reduce de la 4034 mp la 3843 mp. În același timp domeniul public aproape se triplează, de la 103 mp se mărește la 294 mp.

3.Zona reglementată se rezumă strict la terenul beneficiarului înainte de a fi cedat terenul necesar asigurării a 5% de spații verzi către domeniul public. Sreglem.=4034 mp.

▪ Modul de utilizare a terenului

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	Existent	Propus
P.O.T.	0,00% (extravilan)	30%
C.U.T.	0,0 (extravilan)	- 0,6 zona servicii - 0,9 zona locuințe serviciu

Pentru restul terenului studiat se vor respecta coeficienții de utilizare a terenului stabiliți prin PUG Tg. Mureș – 2002.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele de utilități: gaz metan, electrice, apă și canalizare, sunt prezente pe stada Budiului până la cartierul care este în construcție. Cu excepția rețelei de alimentare cu gaz, restul rețelelor trebuiesc extinse până la proprietatea studiată (cca. 50 m) pe cheltuiala beneficiarului..

▪ Alimentarea cu apă și canalizare

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, nu dispune de rețele de alimentare cu apă și canalizare, conform avizului eliberat de SC Aquaserv SA, dar există un proiect în faza de derulare pentru extindere rețele pe teritoriul municipiului Tg Mureș.

Conductele de apă și canalizare se află la o distanță de apoximativ 50 m de zona studiată și pot fi extinse pe baza unor proiecte de specialitate și după obținerea unei "Autorizații de construire și spargere pentru extindere conductă apă și canalizare.

▪ Rețele ape pluviale

Apele pluviale sunt direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau după caz prin canalizare subterană pluvială pe străzi spre emisar (Pârâul Budiului).

▪ Alimentarea cu energie electrică

În zona amplasamentului există rețea de energie electrică (lângă cartierul de locuințe aflat în faza de construcție) și beneficiarul poate extinde rețeau existentă pe baza unui studiu de specialitate.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului există rețea de gaze naturale și se poate realiza racordarea, în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiar.

- 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).

- Telecomunicații

Se va realiza prin branșament la rețelele locale. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

- 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

Funcțiunea urbanistică propusă (servicii de depozitare și locuințe de serviciu) pentru terenul studiat nu va avea un caracter poluant, totuși prin acest proiect se vor face propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- ✓ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul - așa cum am arătat mai sus, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;
- ✓ prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul;
- ✓ depozitarea controlată a deșeurilor - deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- ✓ organizarea sistemelor de spații verzi - pe terenul studiat se vor amenaja perdele verzi și amenajarea peisagistică și adaptarea la starea urbană a zonei;
- ✓ valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

După aprobarea prezentului PUZ suprafața zonei studiate care este de 4.137 mp, va fi configurat astfel: 294 mp - domeniului public de interes local și 3843 mp - domeniului privat.

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public-mp	Proprietate privată-mp
1.	Domeniu Public	294	Transferuri/concesionări	
	a). Circulații carosabile	87	77+10 ←	←← (10mp)
	b). Zonă verde/șanț	207	26+181 ←	←← (181mp)
2.	Domeniu Privat din care:	3.843	-	3.843
	a). Teren liber amenajat	576	-	576
	b). Construcții propuse	850	-	850
	- Hale depozitare	400	-	400
	- Locuințe de serviciu	450	-	450
	c). Circulații și parcuri	1.531	-	1.531
	d). Zona verde	886	-	886
Total zonă studiată		4.137	294	3.843

Conform tabelului de mai sus, se face o trecere, prin donație, din partea beneficiarului către domeniul public al primăriei a unei suprafețe de teren de 191 mp (181+10), pentru completarea necesarului de zonă verde în domeniul public conform HG 526/1996.

▪ ***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 reglementat este proprietatea privată a persoanelor fizice, care solicită construibilitatea 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 – nu este cazul
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – 191 mp pentru modernizare drum și pentru zonă verde pe domeniul public
- Terenuri aflate în proprietatea publică destinate concesiunii – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Documentația a fost întocmită în scopul schimbării funcțiunii pe terenul studiat. Funcțiunea propusă prin prezenta lucrare este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, parte pe intravilanul Municipiului Tg. Mureș, parte pe teritoriul Comunei Crăciunești, satul Budiu Mic.

Prescripțiile din prezenta documentație se înscriu în subzonele similare din PUG-ul localității și al extinderilor acestora, detaliate în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G. cu adaptările de rigoare pentru detalieri.

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

Investiția propusă va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea economică a zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local, dar și prin crearea de noi locuri de muncă.

c) Priorități de intervenție

După întocmirea și aprobarea prezentului PUZ ordinea operațiunilor de materializare este următoarea:

-dezmembrarea topografică a terenurilor și transferul lor către domeniul public (trasee auto, pietonale, zone verzi, publice, utilități etc.) – dacă este cazul,

-construirea obiectelor propuse, crearea acceselor și aleilor de incintă 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.

Prezentul PUZ este o continuare și totodată o mixare a funcțiunilor existente în zonă: serviciile și locuirea.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

- Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – nu este cazul. Zona, considerăm că va fi suficient studiată și reglementată prin prezenta documentației și prin regulamentul aferent;
- Etape viitoare după avizarea PUZ
 - **Etapa 1** –aproboarea PUZ în Consiliul Local al municipiului Târgu Mureș
 - **Etapa 2** –lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - **Etapa 3** –realizarea infrastructurii tehnice –extinderea și racordarea la rețelele edilitare – prin grija beneficiarilor din zonă
 - **Etapa 4** –modernizare drumuri, iluminat public – prin grija autorității locale – dacă este cazul.
 - **Etapa 5** –declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

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
 - lucrări cadastrale conform PUZ aprobat
 - extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
 - construcțiile, amenajarea acceselor și împrejmuirile în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *autorității publice locale* – *Nu este cazul*
- Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorilor de rețea* – *Nu este cazul*

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- lucrări cadastrale conform PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întabularea construcțiilor
- amenajarea străzilor și iluminatul public – dacă este cazul

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU CONSTRUIRE HALE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU, STR BUDIULUI, FN, TÂRGU MUREȘ

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;
- Aviz Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 23/99/19.09.2019;
- Certificatul de Urbanism nr. 973 din 20.05.2019;
- Avizul de Oportunitate nr. 43 din 14.11.2019;
- Planul Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș - 2002; RLU aferent PUG-ului;
- Reactualizare lucrare topografică;
- Studiu geotehnic: Pr. Nr.1378/2020;
- Studiu de trafic: februarie 2020;
- Aviz de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale nr. 212311789;
- Studiu de soluție echipare edilitară P.U.Z. - rețele electrice: Pr. 01/2020.

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 momentan în extravilan. Odată cu introducerea terenului în intravilan, acestuia îi va fi atribuit un UTR, care se va numi **UTR- LMz** - cu destinația – servicii, distribuție și depozitare bunuri și materiale și locuințe de serviciu – UTR devirat din: **UTR LM – subzonă mixtă, conținând locuințe individuale și colective mici, activități productive și de servicii compatibile cu locuirea.**

Pentru zonele din teren afectate de zona de protecție a drumului comunal DC 65 cât și de zona de protecție a LEA 20kv, se vor respecta reglementările urbanistice din: **UTR - V5** – culoare de protecție față de infrastructura tehnică - stabilite prin PUG Municipiului Tg. Mureș, iar noul UTR se va numi: **UTR V5z**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Funcțiunea urbanistică propusă pentru terenul studiat nu va avea un caracter poluant, 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 concesionării 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.

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. Împrejuririle laterale și posterioare pot fi diferite de împrejurirea de 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 - LMz - servicii, distribuție și depozitare bunuri și materiale și locuințe de serviciu

UTR - V5z – culoare de protecție față de infrastructura tehnică – fâșii de teren afectate de zona de protecție a drumului comunal DC 65 (2x18m) cât și de zona de protecție a LEA 20kv (2x5m).

FISĂ DE REGULAMENT nr. 1

UTR - LMz – subzonă mixtă, locuințe și servicii, distribuție și depozitare bunuri și materiale și locuințe de serviciu

Delimitare:

Imobilul este situat pe drumul comunal DC 65, continuare a străzii Budiului, care face legătura între Târgu Mureș și localitatea Crăciunești, fiind amplasat la limita administrativă a municipiului Târgu-Mureș, cu comuna Crăciunești (localitatea Budiu Mic). Terenul este limitat: la nord de DC 65 (prelungirea str. Budiului), la est de teren arabil extravilan, proprietate privată, la vest teren arabil extravilan, proprietate privată. Peste o parcelă, în următoarea vecinătate se construiește un cartier de case P+1E (M) conform PUZ aprobat prin HCL 47/2019 și la sud teren arabil extravilan, proprietate privată

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **500mp** ADC și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească condițiile impuze prin PUZ:

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniament obligatoriu la limita de proprietate a terenului (împrejmui);
- clădirile se vor retrage în afara zonei de protecție a drumului (DC 65), la **18,0** metri din axul străzii;
- sunt premise retrageri față de aliniament;

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

- se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii la strășină, dar nu mai puțin de 3,0 metri față de limitele laterale și 5,00 metri față de limita posterioară a parcelei;
- anexele pot fi amplasate la limita de parcelă cu condiția să nu fie mai înalte de 2,20 m (înălțimea gardului).

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, de încărcare/descărcare și de întoarcere;
- spațiul de retragere față de aliniament din interiorul parcelei poate fi rezervat parcajelor;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime: P+1E pentru clădiri de servicii/depozitare și P+2 pentru locuințe;
- înălțimea maximă la streășină de 12,00 m măsurată de la nivelul terenului natural;

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel ca și fațada principală;
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura, volumetrie și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- înălțimea împrejmuirii, la stradă, va fi de max. 2,20 m și se va realiza din elemente care să permit vizibilitatea spre interior;
- împrejmuirea laterală va fi de max. 2,20 m și poate fi opacă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max} = 30\%$

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

- $CUT_{max} = 0,6$ pentru clădiri de servicii/depozitare P+1;
- $CUT_{max} = 0,9$ pentru locuințe P+2.

FIȘĂ DE REGULAMENT nr. 2

UTR - V5z – culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Delimitare:

Fâșiile de teren afectate de zona de protecție a drumului comunal DC 65 (2x18m) cât și de zona de protecție a LEA 20kv (2x5m).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Conform legilor și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Circulații și parcări dacă nu contravin unor norme specifice pentru forma de protecție instituită.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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 EDILITARĂ

- 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.

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

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.

Coefficient 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 pt. 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 parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ANEXE ȘI AVIZE

PARTEA DESENATĂ