

**PUZ – LOTIZARE TEREN SI STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT CUPLATE
P+E SI DOTARI AFERENTE**

Str. Constantin Hagi Stoian, loc. Tirgu Mures, jud. Mures

BENEFICIAR: SC ROYAL MODERN BUILDING SRL

AMPLASAMENT: str. Constantin Hagi Stoian, loc. Tirgu Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 03.2021

FOAIE DE GARDA

Proiectant de specialitate

arhitectura/urbanism:

S.C. BAS STUDIO CONCEPT S.R.L.
.....

S.C. ENERGO ELECTRIC S.R.L.
.....

Specialist/proiectant

arhitect/urbanist:

Arh. BORSA Sergiu-Adrian
.....

inginer instalatii electrice

Ing. BARNA Ciprian
.....

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. MEMORIU GENERAL
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5. PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ
6. GLOSAR DE TERMENI
7. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 978/15.07.2020
8. AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 25/08.10.2020
9. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 135067
10. STUDIU GEO-TEHNIC
11. DECLARATII, AVIZE, ACORDURI conform C.U.

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE scara 1-10000 | A00 |
| 2. PLAN DE INCADRARE – LIMITE CADASTRALE scara 1-10000 | A01 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN PUG scara 1-10000 | A02 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI scara 1-500 | A03 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-500 | A04 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1-500 | A05 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR scara 1-500 | A06 |
| 8. POSIBILITATI DE MOBILARE scara 1-500 | A07 |
| 9. PROFILE STRADALE scara 1-100 | A08 |

MEMORIU GENERAL

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării:	PUZ – LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT CUPLATE P+E SI DOTARI AFERENTE
Adresa:	str. Constantin Hagi Stoian, loc. Tirgu Mures, jud.Mures
Beneficiar:	SC ROYAL MODERN BUILDING SRL
Proiectant :	SC BAS STUDIO CONCEPT SRL
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data:	2022

1.2. REGIM JURIDIC

-CF NR. 135067 - S=1605 mp

Suprafata totala studiata este de 1605 mp.

1.3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul este situat in zona de nord a orasului Tirgu Mures, in cartierul Unirii. Terenul are o forma relativ dreptunghiulara si este pe o suprafata plata. Acesta este liber, neconstruit, avand categoria de folosinta arabil.

Accesul pe teren se face de pe str. Constatin Hagi Stoian.

Functiunea dominanta in zona este locuirea.

Terenurile din zona sunt in mare parte edificate.

In vecinatati sunt proprietati apartinand persoanelor fizice/juridice.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

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

- P.U.G. Mures
- P.U.Z. Unirii Vest
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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

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

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

2.OPERATIUNI PROPUSE

Beneficiarii doresc construirea a doua case cuplate (de tip duplex) P+E.

Unitatea teritoriala de referinta prevazuta pt amplasament este:

L 2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi

Se va asigura accesul auto catre constructiile propuse prin intermediul unui drum de acces privat.

Locuintele propuse sunt organizate pe doua niveluri, avand la parter solutionate camera de zi, bucataria, grupul sanitar, camera, casa scarilor si terasa apartial acoperita. Deasemenea in spatiul dintre constructie si drumul de acces se solutioneaza spatiul de parcare, iar la etajul locuintelor sunt prevazute 3 dormitoare si un grup sanitar, cu circulatia aferenta.

Incintele vor fi separate inte ele in conformitate cu planul de situatie anexat. Modul de solutionare a imprejurimilor genereaza spatii generoase catre strada din care se accede.

Prevederile dorite in acest Plan Urbanistic Zonal, vor completa actualul Plan Urbanistic General, si actualul Plan Urbanistic Zonal Unirii.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

3.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Tirgu Mures, in partea nordica a acesteia. Zona a fost rezervata pentru construirea de locuinte unifamiliale dar si colective de mici dimensiuni.

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona s-a conturat ca predominant rezidentiala, exceptand loturile din imediata apropiere a drumului strazii Voinicenilor, zona care de-a lungul timpului a devenit in mare parte dedicata serviciilor.

Potential de dezvoltare

Zona nordica a cartierului Unirii din orasul Tirgu Mures a devenit un real punct de interes pentru cetatenii orasului Tirgu Mures, tot mai multi dorind sa se mute la periferia orasului pentru a putea beneficia de spatii verzi, de linistea din afara cotidianului, motiv pentru care aceasta zona are un potential de dezvoltare foarte ridicat, acest lucru observandu-se in oferta ridicata a constructorilor.

3.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Tirgu Mures in partea nordica a acestuia.

3.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, in partea nordica a localitatii Corunca, in partea de sud a lizierii padurii.

Terenul rezervat amplasamentelor este plat.

Zona si-a pierdut o parte din caracteristicile naturale, fiind inglobata in intravilan, construita cu locuinte.

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

Date geomorfologice si geologice

Localitatea Târgu Mureș se află în partea centrală a Depresiunii Transilvaniei, în culoarul Muresului, la trecerea acestuia printre podișul Târnavelor și Câmpia Transilvaniei. Macromorfologia regiunii arată albia dezvoltată a râului, cu terase bine conservate, treceri treptate în zona colinară.

Amplasamentul studiat se află în zona terasă joasă a râului Mureș, cu acces din str. C.Hagi Stoian. Terenul este cvasiplan. Nu sunt prezente denivelări sau fragmentări, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Formarea și individualizarea regiunii în care se află amplasamentul trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei. Rocile de bază aparțin Sarmațianului și Pannonianului, reprezentate predominant de argile marnoase în alternanță cu nisipuri și gresii. Grosimea acestora depășește 4.500 m și sunt așezate pe un fundament cristalin. Deasupra acestora apar sedimentare cuaternare recente (holocen superior), alcătuite din depozite de terasă (petrișuri și nisipuri), vale (aluviale), pantă (deluviale), conuri de dejecție (proluviale), acumulări și surpări de teren.

Forajul executat pe amplasament au interceptat formațiuni de natură deluvială și aluvială, depozitate peste roca de bază, argila marnoasă de vârsă pannoniană.

Factorul hidrogeologic principal îl constituie râul Mureș, care traversează localitatea dinspre nord-est spre direcția sud-vest, curs mediu, formând zone de luncă și terase bine dezvoltate. În aceste zone se pot urmări acumulări importante ale apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat se află pe zona de terasă joasă a Mureșului. Apa subterană se află la adâncimi ridicate, pe zona amplasamentului având nivelul hidrostatic la cca -1,50 m, cu nivel variabil în funcție de volumul de precipitații și nivelul râului Mureș.

3.4. CIRCULATIA

Aspecte critice

Circulatia auto se face din drumul de acces ce delimiteaza amplasamentul la sud, drum pietruit. Accesul se doreste sa se realizeze pe fiecare lot de pe o strada privata care va apartine cota parte fiecarui beneficiar final. Strada privata propusa se doreste a avea 4 metri (parte carosabila), iar 1 metru (parte pietonala).

Transport

Zona nu are transport in comun in imediata apropiere.

3.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

Zona este construita cu locuinte unifamiliale, cu regim mic de inaltime, dar si cu ansambluri de locuinte colective cu regim mic de inaltime. Loturile sunt medii pentru aceasta zona, in general acestea avand intre 250 si 600 mp.

Terenul studiat este liber de constructii

Relationari intre functiuni, fond construit

Amplasamentul are doar locuinte si teren liber in jur. Serviciile si institutiile sunt in centrul cartierului, in zona de locuinte colective. La densitatea mica a populatiei, functiunile de deservire nu sunt necesare.

Zona este edificata in ultimii ani, cu imobile de buna calitate, in stare fizica buna.

Spatii verzi

Zona este constituita din parcele de marime mica spre medie, cu curti si gradini amenajate.

3.6. ECHIPAREA EDILITARA

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

In cazul in care conform avizelor/proiectelor de bransament primite ulterior Planului Urbanistic Zonal in curs se va constata ca nu va fi posibila racordarea la retelele existente, se vor cauta solutii alternative (captarea apei pluviale in rezervore din care apa se va descarca pentru irigatii).

3.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

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

Insorire

Nu este nevoie de un studiu de insorire deoarece cladirea propusa este de dimensiuni reduse si va respecta prevederile codului civil

Riscuri naturale si antropice

Zona nu prezinta riscuri naturale sau cauzate de activitatea umana.

Evidentierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

3.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

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

Zona este reglementata prin PUZ Unirii in L2cz - subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate in noile extinderi

Prin Avizul de Oportunitate nr. 25/08.10.2020 a fost solicitata studierea terenului beneficiarului.

4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona ce urmeaza a fi reglementata nu mai are valori naturale de multa vreme, in jurul terenului studiat regasindu-se locuinte unifamiliale, cuplate si colective.

4.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul se afla in partea nordica a strazii de access urmand a se construi in mod corespunzator caile de acces si de iesire necesare.

Terenurile vor fi dezmembrate din cartea funciara existenta.

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

Zonificarea functionala si indicii urbanistici se regasesc in plansa A04 REGLEMENTARI URBANISTICE conform Avizului de Oportunitate nr. 25/08.10.2020:

POT max – 35% propus

CUT max – 0.6 (P+1) propus

Bilant teritorial zona proprietate beneficiar:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale si functiuni complementare compatibile	0.00	0.00	561.75	35.00
Circulatii carosabile si parcaje	0.00	0.00	310.00	19.31
Circulatii pietonale	0.00	0.00	30.00	1.87
Spatii plantate	0.00	0.00	660.25	41.14
Teren cu interdicție temporara de construire	1605.00	100.00	43.00	2.68
TOTAL	1605.00	100.00	1605.00	100.00

4.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

Terenul are toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii.

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

1. Alimentarea cu apa si Canalizarea menajera

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu apa si nici canalizare.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu apa, prin reseaua existenta, iar canalizarea menajera se va face prin racordarea acesteia la cea existenta pe strada Constantin Hagi Stoian, la limita de proprietate.

2. Canalizarea pluviala

Nu exista in sistem organizat. Apele din precipitatii se vor elibera de pe acoperisuri, platforme vor fi colectate de rigole si captate in rezervore din care apa se va folosi pentru irigatii.

3. Energia electrica

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu energie electrica.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu energie electrica prin racordarea la reseaua existenta de pe str. Constantin Hagi Stoian.

4. Incalzirea

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu gaz.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu gaz prin racordarea la reseaua existenta de pe str. Constantin Hagi Stoian, la limita de proprietate.

5. Gunoii

Gunoii rezultat va fi colectat de firma de salubritate autorizata care colecteaza deseuri in zona.

4.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona nu are valoare naturala deosebita si nu este protejata.

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

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

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

4.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

- Obiecte de utilitate publica

Pentru aprovizionarea cu utilitati se vor extinde retelele existente.

Zona este preponderent rezidentiala.

- Circulatia terenurilor

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

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Conform PUZ-ului in vigoare zona este reglementata prin PUZ Unirii in L2cz - subzona locuintelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi.

Categorii principale de interventie

Zona este considerata ca rezidentiala. Prezenta documentatie continua tendinta instaurata.

Aprecieri ale elaboratorului

Propunerea de reglementare a terenului respecta tendintele manifestate in ultima perioada in zonei.

Intocmit,
arh. urb. Sergiu Borsa

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**Aferent „PUZ – LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT CUPLATE P+E SI DOTARI AFERENTE
beneficiar SC ROYAL MODERN BUILDING SRL**

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documente :

- P.U.G. Mures.
- P.U.Z. Unirii
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Documentatia respecta reglementarea functionala aprobata prin P.U.Z. Unirii, denumita : L2cz - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi

Unitatea de referinta prevazuta pt amplasament este:

L2cz - subzona locuințelor individuale și cuplate cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- L2cz** Sunt admise următoarele funcțiuni:
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
 - în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
 - echipamente publice de nivel rezidențial;
 - lacasuri de cult

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L2cz** Se admite mansardarea clădirilor propuse si existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depasească **200 mp** ADC și să nu genereze

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

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

- realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L2cz

- se interzic următoarele utilizări:

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

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

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en - gros;

- depozitari de materiale refoșabile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

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

- autobaze și stații de intretinere auto;

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L2cz

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica/privata pot fi cuplate cu accesele asigurate din circulatia publica/privata.

- autorizatiile de construire se vor lua pe actualul regim de proprietate, respectandu-se coeficientii urbanistici aprobati;

- se dezmembreaza terenul aferent cailor de acces auto si pietonal pe forma aprobata in PUZ sau forma autorizata. Se accepta modificari minore de traseu si forma a drumurilor daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;

Fata de regulamentul din PUZ Unirii, actualul regulament se va completa cu urmatoarele:

Lot 1: -suprafata minima 320mp, front minim 14.00m

- Lot 2: -suprafata minima 320mp, front minim 14.00m
Lot 3: -suprafata minima 320mp, front minim 14.00m
Lot 4: -suprafata minima 320mp, front minim 9.00m
Lot 5: -suprafata minima 290mp, front minim 4.00m (drum acces – lot comun)

Se va respecta intocmai planul parcelar regasit in plansele anexate documentatiei. Tabelul aferent PUZ Unirii a fost adaptat pentru prezenta documentatie.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2cz - conform plansei de mobilare a terenului, minim **5,0 metri** fata de aliniamente (limita cu domeniul public), si **3,0 metri** fata de drumul privat.

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

L2cz Conform PUZ cu urmatoarele conditionari pentru zonele de extindere:
- cladirile izolate vor avea fatade si se vor retrage de la limitele parcelei. Retragerile fata de limitele parcelei vor fi conforme cu planșa de mobilare a terenului, dar nu mai puțin de **3 metri**.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin de **5,0 metri**.

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

L2cz - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornise a celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de **4,0 metri**;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2cz - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** latime dintr-o circulație publică sau privata în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- drumul de incinta va avea o imbracaminte permeabila (nu se va utiliza asfaltul).
- racordul aleii semicarosabile cu strada principal va fi betonat si configurat conform normativelor in vigoare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2cz - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2cz - înălțimea maximă a clădirilor va fi de maximum de **7 metri** P+1 la atic/cornisa de la cota terenului natural.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2cz 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 și finisaje;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis, sarpanta, sau terasa in cazuri justificate urbanistic si arhitectural

- la invelitoarea acoperisului se recomanda folosirea tiglei in culori naturale;

- 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 EDILITARA

L2cz - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- in cazul dispunerii pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat sau conform studiilor de specialitate;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2cz - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare **100,00 mp.**;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

L2cz - împrejmuirile dintre parcelele construibile si drumul de incinta vor fi realizate din gard viu astfel incat parcajele sa faca parte din corpul de drum de incinta.

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi de maxim **2,20 metri**, realizate cu sau fara soclu de maxim 50 cm inaltime si elemente/panouri de inchidere semiopace/opace.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2cz - POT_{max}=35%

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

L2cz - CUT_{max}=0.6 (P+1)

ARTICOLUL 17

In cazul amplasarii unor parcarii acoperite coeficientii urbanistici vor putea fi mariti cu 20%.

Amplasarea parcarilor acoperite va respecta solutiile propuse in plansa posibilitati de mobilare urbanistica, amplasate pe limitele de proprietate, iar gardul catre drumul de acces propus se va amplasa la limita retragerii de aliniament pentru a se crea o relatie vizuala mai generoasa.

Intocmit,
arh. urb. Sergiu Borsa