

PAGINA DE TITLU

*Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE ZONA DE
LOCUINTE INDIVIDUALE*

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

*Beneficiar: PORTIK ZOLTAN GABOR, SIRBU DAN SI SUCIU
ADRIAN GEORGE, S&D CONSULTING S.R.L.*

*Proiectant general: SC ASPECT SRL SANTANA DE MURES
Str Suseni Nr 178, Santana de Mures, jud Mures*

*Proiectant urbanism: SC ARX SRL TG. MURES
Str. Frunzei nr. 5, Tirgu Mures, jud Mures*

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH IANCU MURESAN.....

COORDONATOR URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

ARH. BAKO LORANT.....

COLECTIV DE ELABORARE

ARH. IANCU MURESAN.....

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. MEMORIU DE PREZENTARE
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1121/09.07.2013
3. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA
4. STUDIU GEOTEHNIC
5. BAZA TOPOGRAFICA VIZATA O.J.C.P.I.
6. AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE NR. 83/26.05.2010
7. AVIZE AMPLASAMENT (E-ON GAZ, ROMGAZ, ELECTRICA)
8. AVIZ INSPECTORATUL DE SANATATE PUBLICA
9. AVIZ ISU HOREA
10. AVIZ DE MEDIU

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|---|----------|-----------|
| 1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE | pl.nr. 1 | sc.1:5000 |
| 2. SITUATIA EXISTENTĂ - NECESITATI ORORTUNITATI | pl.nr. 2 | sc.1:1000 |
| 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE | pl.nr. 3 | sc.1:1000 |
| 4. REGLEMENTARI EDILITARE | pl.nr. 4 | sc.1:1000 |
| 5. PROPRIETATEA TERENURILOR -
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | pl. nr.5 | sc.1:1000 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- Amplasament:	Str Zeno Vancea f.n. Tg Mures
- Beneficiari:	PORTIK ZOLTAN GABOR, SIRBU DAN SI SUCIU ADRIAN GEORGE, S&D CONSULTING S.R.L.
- Faza de proiectare:	P.U.Z.
- Proiectant general :	S.C. ASPECT S.R.L. - Santana de Mures
- Proiectant urbanism:	S.C. ARX S.R.L. - Tirgu Mures
	Arh. Bako Lorant
- Data elaborării:	11.2013

1.2. OBIECTUL PUZ

Terenul studiat in suprafata de 1,235 ha, este alcatuit din terenuri agricole situate in zona de nord a municipiului Tirgu Mures, in interiorul teritoriului intravilan.

Terenul studiat este compus din 3 parcele dupa cum urmeaza:

Parcela 1:

C.F. Nr.: 131791 Târgu-Mureș, Nr. Cad.: 2104/5

Suprafata = 875 mp.

Proprietar: S.C. S&D CONSULTING S.R.L.

Sediu social: Mun. Târgu-Mureș, Str. Decebal, Nr. 16, Ap. 9, Jud. Mureș.

Parcela 2:

C.F. Nr.: 131134 Târgu-Mureș, Nr. Cad.: 4187

Suprafata = 5532 mp.

Proprietari: Sîrbu Dan căs. cu Sîrbu Ileana Voichița, Suci Adrian- George căs. cu Suci Csilla, Portik Zoltán-Gábor.

Domiciliu: Mun. Târgu-Mureș, Bld. Pandurilor, Nr. 47, Ap. 14, Jud. Mureș.

Parcela 3:

C.F. Nr.: 131130 Târgu-Mureș, Nr. Cad.: 4186

Suprafata din măsurători = 5532 mp.

Proprietari: Sîrbu Dan căs. cu Sîrbu Ileana Voichița, Suci Adrian-George căs. cu Suci Csilla, Portik Zoltán-Gábor.

Domiciliu: Mun. Târgu-Mureș, Bld. Pandurilor, Nr. 47, Ap. 14, Jud. Mureș..

Proprietarii terenurilor doresc o relotizare a parcelelor si stabilirea de reglementari urbane care sa permita construirea de locuinte individuale pe parcelele ce vor rezulta in urma lotizarii.

- *Realizarea unei lotizari in vederea construirii de locuinte individuale, propunandu-se 12 loturi avand suprafete de 800 - 1000mp; latimea loturilor - cca. 24m; adancimea loturilor - cca 30,0m*

- *Stabilirea unei circulatii private catre parcelele propuse, ce se propune a se realiza avand gabaritul 7m din care carosabil 5,0m cu doua sensuri de circulatie, si trotuare pe ambele parti cu gabarit de 1,00m.*

Ca urmare la solicitarea acestuia s-a intocmit prezenta documentatie de urbanism in vederea reglementarii urbanistice a zonei prin stabilirea principalelor cai de acces si a regulamentului de urbanism aferent in vederea lotizarii si amplasarii si conformarii constructiilor pe loturile nou create.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- *Plan Urbanistic General al Municipiului Tirgu Mures si regulamentul local de urbanism aferent*
- *Plan Urbansitic Zonal Unirii si regulamentul local de urbanism aferent*

1.4. SCOPUL LUCRARII

Planul Urbanistic Zonal va asigura armonizarea dezvoltarii urbane a zonei de locuinte in corelare cu prevederile documentatiilor deja aprobate si cu necesitatile actuale ale comunitatii si ale proprietarilor terenurilor studiate.

Dupa aprobarea prezentei documentatii, in baza reglementarilor acestuia se vor putea intocmi, documentatiile cadastrale pentru lotizarea terenului, documentatiile tehnice pentru realizarea retelelor de utilitati si a constructiilor, precum si alte studii, documentatii tehnice necesare viabilizarii terenului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Impactul dezvoltarii urbane a municipiului de dupa 1990 a fost resimtit in zonele periferice, intr-o prima etapa pe terenurile din zona dezvoltandu-se functiuni de mica industrie, prestari servicii si comert en-gros ce nu si-au gasit locul in teritoriul aglomerat al municipiului iar ulterior, prin dezvoltarea cartierelor rezidentiale cu loturi individuale in zonele deluroase limitrofe municipiului.

Dezvoltarea zonelor rezidentiale limitrofe municipiului este favorizata de deficitul general al spatiilor de locuit la nivelul cartierelor existente si deficitul in special al loturilor individuale de teren pentru construirea de locuinte, precum si pretul ridicat al terenului in zonele centrale ale municipiului.

Accesarea in ultima perioada a programelor si fondurilor pentru dezvoltarea infrastructurii si retelelor edilitare in zonele rurale, face posibila dezvoltarea zonelor pentru constructii cu asigurarea confortului urban necesar.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul este situat in zona nordica a municipiului Tirgu Mures, fiind incadrat in RLU aferent PUZ Unirii ca UTR - LV1z subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P,P+1 situate pe versanti slab construiti.

Accesul pe parcela se face de pe str. Zeno Vancea.

Teritoriul considerat este delimitat astfel:

- est - teren liber agricol
- nord - teren liber agricol
- vest - str. Zeno Vancea
- sud - teren liber agricol

2.3. Elemente de cadru natural

Terenul este în pantă, cu o zonă relativ plană în zona din apropierea aliniamentului și apoi o pantă ascendentă către partea posterioară a parcelei.

Din punct de vedere geomorfologic terenul este situat pe malul drept al râului Mureș, cursul mediu și malul drept al paraului Voiniceni, curs inferior.

Structura terenului conform studiului geotehnic elaborat este următoarea:

- sol vegetal
- praf nisipos argilos cafeniu
- argila prafoasă nisipoasă galbenă
- nisip fin mult prafos argilos

2.4. Circulații

Circulația carosabilă în zonă este asigurată de str. Zeno Vancea. Strada este în prezent neamenajată, fiind un drum de macadam neasfaltat cu santuri laterale de scurgere a apelor meteoritice.

Profilul transversal al străzii este variabil de la cca 11,0-13,0m cu un carosabil de 4 m iar casele existente sunt amplasate la o distanță variabilă față de limita amprizei străzii.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile aferente zonei studiate sunt ocupate de terenuri agricole și cai de circulație

BILANT TERITORIAL

<i>ZONA STUDIATA</i>		<i>EXISTENT</i>	
		<i>mp</i>	<i>%</i>
1	<i>TERENURI CONSTRUIBILE INTRAVILAN</i>	11939	96.67
3	<i>CIRCULATII PIETONALE</i>	0	0.00
4	<i>CIRCULATII CAROSABILE</i>	411.5	3.33
<i>TOTAL ZONA STUDIATA</i>		12350.5	100.00

2.6. Echiparea edilitară

Terenul adiacent rețele electrice de distribuție LEA.

Rețelele urbane de apă și canalizare și gaze naturale sunt o distanță de cca. 200 față de limita amplasamentului cu posibilitate de exindere în viitorul apropiat.

2.7. Probleme de mediu

Având în vedere ocuparea actuală a terenului cu preponderență suprafețe agricole factori de poluare nu sunt evidențiați în zona studiată, de-a lungul str. Voiniceniilor ca artera majoră de

circulație se poate evidenția o poluarea aerului și poluarea sonoră datorate traficului intens dar acesta nu afectează terenul studiat situat la cca 350m distanță.

2.8. Opțiuni ale populației

Până la organizarea consultării opiniei publice privind intervențiile urbanistice propuse prin prezentată documentație, putem aprecia din analiza presiunilor antropice existente precum și din datele oferite de consultarea opiniei publice la întocmirea altor documentații de urbanism de existența unui interes real în ceea ce privește necesitatea dezvoltării zonei rezidențiale în zonă.

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform temei de proiectare, în etapa I de întocmire a PUZ, în vederea fundamentării propunerilor privind rezolvarea urbanistică s-au întocmit ridicări topografice și studii geologice pentru zona studiată și s-a întocmit studiu pentru stabilirea unei lotizări optime și a unor accese cât mai eficiente.

În urma studiului geologic, zona a fost încadrată în zonă cu risc geotehnic moderat, cu recomandări privind realizarea de construcții din materiale ușoare precum și realizarea unui sistem de colectare a apelor pluviale.

3.2. Prevederi ale PUG

În Planul Urbanistic General al municipiului terenul este încadrat în UTR – LV1 subzonă locuințelor individuale cu regim de înălțime P,P+1 situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate redusă cu următorii indicatori urbanistici:

POT max = 20%,

CUT max = 0,3 (P) și 0,6 (P+1)

Din regulamentul de construire elaborat în această zonă rezultă condițiile de rezolvare a volumetriei, învelitorii și al plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobiliza zona studiată.

3.3. Valorificarea terenului natural

Propunerile pentru lotizare și traseele căilor de acces urmăresc valorificarea terenului natural corelat cu prevederile studiului geotehnic și al recomandărilor acestuia. S-a urmărit valorificarea unei expuneri optime a clădirilor de locuit față de punctele cardinale pentru asigurarea însoririi spațiilor de locuit, valorificarea pantelor astfel încât accesul să fie cât mai facil.

3.4. Modernizarea circulației

Modernizarea str. Zeno Vancea a fost stabilită prin PUZ Unirii, prezintă documentație respectând traseul propus și prevederile stabilite în această documentație.

Astfel str. Zeno Vancea va avea secțiune transversală de 10 m cu 2 sensuri, 1 fir pe sens 3.5 m și trotuare de 1.5 m pe fiecare parte.

Pentru organizarea circulației pe parcele s-a prevăzut realizarea a unui drum de acces privat având gabaritul 7m din care carosabil 5,0m cu două sensuri de circulație, și trotuare pe ambele părți cu gabarit de 1,00m prevăzut cu o zonă de întoarcere.

3.5. Zonificarea funcțională

Terenul studiat urmează a fi afectat astfel de loturi pentru construcții, cai de circulație și spații verzi.

Parcelele propuse au suprafețe de între 800–1000mp.

Fronturile la stradă vor fi în medie de 30m, cu adâncimea lotului în medie de 25,0m.

Indicatorii urbanistici propuși vor fi:

P.O.T. maxim = 20%

C.U.T. maxim = 0,3 (P) și 0,6 (P+1)

Regim de înălțime maxim = S+P+1

Mobilarea terenurilor se va face cu clădiri construite în regim izolat, cu alinierea față de limitele laterale de 3,00m, față de limitele posterioare în medie se propune păstrarea unei distanțe de 5,00m. Față de stradă se propune retragerea clădirilor la minim 5 m pentru a se putea realiza racordul curților în pantă la drum, nu propunem restricționarea la o distanță mai mare față de aliniament pentru a nu crește volumul lucrărilor de sistematizare verticală.

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	TERENURI LIBERE INTRAVILANE	11939	96.67	0	0.00
2	TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII	0	0.00	10205	82.63
3	CIRCULAȚII PIETONALE	0	0.00	611.5	4.95
4	CIRCULAȚII CAROSABILE	411.5	3.33	1534	12.42
	TOTAL ZONA STUDIATA	12350.5	100.00	12350.5	100.00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitățile urbane electrice sunt la limita amplasamentului iar cele de apă și canalizare și gaze naturale sunt situate la o distanță de cca 200m, existând posibilități tehnice de extindere a acestora. Pentru noua zonă de locuințe se va asigura extinderea rețelelor de utilități stradale pentru alimentarea cu apă și gaze naturale, și racordarea la rețeauă de canalizare, pentru evacuarea apelor pluviale se va realiza un sistem de canalizare a acestora cu respectarea recomandărilor studiului geotehnic.

3.7. Protecția mediului

Zona rezidențială este o funcțiune care nu presupune existența unor factori de risc asupra mediului înconjurător. Evacuarea apelor uzate menajere se va face la suprafață prin santuri de colectare ce se vor racorda la cele existente în zonă.

Evacuarea deseurilor menajere solide se va face pentru fiecare utilizator in parte prin societatea locala de salubritate.

La proiectarea si executarea lucrarilor de drumuri, extindere de retele de utilitati, organizare de santier, consolidare teren se vor avea in vedere luarea tuturor masurilor necesare pentru protejarea mediului pe perioada executarii lucrarilor.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectiv de utilitate publica este traseul strazii Zeno Vancea la gabaritul modernizat.

Restul drumurilor de circulatie locala pentru acces la loturile nou create vor ramane in proprietate privata.

BILANT TERITORIAL CIRCULATIA TERENURILOR

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI	411.5	3.33	411.5	3.33
2	TERENURI PRIVATE	11939	96.67	11625	94.13
3	TERENURI PRIVATE PROPUSE A TRECE IN DOMENIUL PUBLIC	0	0.00	314	2.54
	TOTAL ZONA STUDIATA	12350.5	100.00	12350.5	100.00

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE.

In baza Planului Urbanistic Zonal se vor putea demara celelalte faze juridice si tehnice pentru realizarea lotizarii, declararea utilitatii publice, intocmirea documentatiilor pentru dezmembrarea terenurilor, intocmirea studiilor si proiectelor pentru realizarea retelelor edilitare, si a infrastructurii.

Intocmit

Arh. Iancu Muresan

Coordonator urbanism

Arh. Bako Lorant

REGULAMENT

afereant PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINTE STR. ZENO VANCEA F.N. TÂRGU MUREȘ

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa 3, teritoriu cuprins în intravilanul municipiului Târgu Mureș.

Corelări cu alte documentații

În elaborarea regulamentului s-a ținut cont de următoarele documentații:

- ◆ *Plan urbanistic general – volumul 2 – partea I – situația existentă și disfuncționalități*
- ◆ *Plan urbanistic general – regulament local de urbanism inclusiv piese desenate*
- ◆ *Plan Urbanistic Zonal – Unirii – regulament local de urbanism inclusiv piese desenate*
- ◆ *Studii analitice privind:*
 - ◇ *condiții geotehnice și hidrologice în zona studiată;*
 - ◆ *Studii precedente privind locuirea și tendințe în prezent, demografie, sociologice, morfologie urbană, dezvoltarea durabilă.*
 - ◆ *Planuri urbanistice zonale și de detaliu aprobate adiacente zonei studiate.*

Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință își găsește corespondența cu cele stabilite prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ UNIRII (identificarea relației dintre cele două categorii de zone, subzone și unități teritoriale de referință, făcându-se în capitolul de început al fiecăreia – generalități).

LV1z Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1 situate pe versanți slabi construiți

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI:

Zona este inclusă în zona LV aferentă Planului Urbanistic General.

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV1z - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate redusă;

Comentariu:

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzonă sunt următoarele:

- ◆ se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiu geotehnic și hidrologic din zona versanților str. Remetea și str. Voinicenilor, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1, P+2 niveluri, de dimensiuni și fronturi mari;
- ◆ este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;
- ◆ solicitantii certificatelor de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- ◆ se impune controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană;
- ◆ se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

SECȚIUNEA I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

LVz - se admite funcțiunea de locuire.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV1z locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- ◆ nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slabi construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- ◆ regimul de construire va fi numai izolat;
- ◆ se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- ◆ lungimea maximă a laturilor clădirii în plan nu va depăși 15,0 m;
- ◆ raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiate de 1,0;

- ◆ înălțimea maximă recomandată este P+1;
- ◆ se va asigura un procent de acoperire a suprafeței cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- ◆ plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV1z - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

LVz se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o serie de servire de 250 metri;

* se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

LVz se interzic următoarele utilizări:

- ◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- ◆ activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- ◆ creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- ◆ depozitarea en-gros;
- ◆ depozitări de materiale re folosibile;
- ◆ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- ◆ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ◆ activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- ◆ autobaze și stații de întreținere auto
- ◆ lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ◆ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LV1z parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 m (225 mp) și de limitarea mineralizării cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuință încă circa 80 mp. pentru garaj, trotuare de gardă, acces, curte pavată);

- ◆ parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 12,0 m;
- ◆ adâncimea parcelei este egală cu lățimea;
- ◆ parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAJĂ DE ALINIAMENT

LVz - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri.

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAJĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LVz - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

◆ *se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.*

LVz - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAJĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

LVz - este permisă construirea mai multor cladiri pe aceeași parcelă cu respectarea distanței minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă care va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LVz - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV1z înălțimea maximă admisibilă la cornișă 7,0 m (P+1);

LVz înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei;

◆ *înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m);*

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LVz - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

◆ *toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;*

◆ *se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.*

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

LVz 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;
- ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- ◆ pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LVz - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- în zonele de versanși se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

LVz - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,40 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LV1z - POT maxim = 20%

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

LV1z - pentru înălțimi P CUT maxim = 0,3
 - pentru înălțimi P+1 CUT maxim = 0,6

Intocmit
Arh. Iancu Muresan

Coordonator urbanism
Arh. Bako Lorant