

PLAN URBNISTIC ZONAL

Denumirea lucrării

P.U.Z. Dezvoltare ansamblu rezidențial – locuințe colective  
Târgu Mureș Strada Gheorghe Marinescu nr.49

Beneficiar S.C.PROFITEC S.R.L.  
Târgu Mureș

Proiectant B.I.A. Anca Virginaș

Data 08.2014

## OPIS DOCUMENTE

### PIESE SCRISE

Pagină de titlu  
Colectiv elaboratori  
Opis documente  
Certificat de urbanism nr.  
Extras de CF nr.127714 / Tg- Mureș Nr.cad.2706 nr.top.2501/17/1  
Extras de CF nr.\_\_\_\_/ Tg- Mureș  
Memoriu general de prezentare  
Regulamentul local de urbanism

### PIESE DESNATE

A001 – Plan de incadrare în PUG Tg-Mures  
A002 – Plan de incadrare în zonă ORTO  
A003 – Situația existentă – Disfuncționalități Sc.1:1000  
A004 - Situația propusă - Reglementări urbanistice Sc.1:1000  
A005 – Situația propusă - Reglementări edilitare Sc.1:1000  
A006 – Proprietatea asupra terenurilor

### AVIZE

- Certificat de urbanism 1259 din 20.08.2014
- Aviz prealabil de oportunitate nr 12/2014 Primaria Tg. Mures
- Aviz nr. 747/ 15.09.2014 eliberat de S.C.Compania Aquaserv S.A Tg-Mures
- Aviz nr. 202/ 10.09.2014 Administrația domeniului public
- Aviz nr. 131/ 28.09.2014 Directia Tehnica Biroul Energetic Prim. Tg. Mures
- Aviz nr. 899/ 04.09.2014 eliberat de E-On Gaz Distribuție Tg-Mures
- Aviz nr. 70301410932 / 05.09. eliberat de S.C.Electrica S.A. Tg-Mures
- Aviz nr. 1375/ 04.09.2014 eliberat de Direcția de Sănătate Publică Tg-Mures
- Aviz nr. 323/ 12.09.2014 eliberat de Inspectoratul pentru situații de urgență Horea al județului Mureș
- Aviz nr. 6140/23.09.2014 eliberat de Agenția pentru Protecția Mediului

## MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

### 1. Întroducere

#### 1.1 Date de recunoaștere a investiției

##### 1.1.1 Denumirea lucrării

**P.U.Z. Dezvoltare ansamblu rezidențial – locuințe colective  
Târgu Mureș - Strada Gheorghe Marinescu nr.49**

##### 1.1.2 Beneficiar:

**S.C.PROFITEC S.R.L.**

##### 1.1.3 Proiectant general

B.I.A. Anca Virginaș

##### 1.1.4 Data elaborării

08.2014

### 1.2. Obiectul P.U.Z.

#### 1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la solicitarea beneficiarului în vederea construirii unei imobil de locuințe colective pe amplasamentul unei centrale termice dezafectate și care urmează a fi demolată.

Această construcție este amplasată pe terenul intravilan cuprins în CF 127714 Târgu Mureș, cu suprafața de 566 mp, aflat în proprietatea beneficiarului la care se adaugă terenul achiziționat de la Primăria Municipiului Târgu Mureș prin schimb de terenuri, cu suprafața de 723 mp, situat în imediata vecinătate și pe care urmează să se realizeze amenajările exterioare, respectiv a locurilor de parcare necesare, aleilor de acces și a spațiilor verzi aferente.

Planul urbanistic zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei cuprinzătoare a situației existente. Analiza se va efectua pornind de la situația juridică a terenului, posibilitățile oferite de echiparea tehnico - dilitară, caracteristicile terenului studiat precum și criteriile de funcționalitate, urbanistice și arhitecturale.

**1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată.**

Amplasamentul se află în cartierul „22 Decembrie”, într-o zonă de locuințe colective edificate în anii 80, fiind în prezent ocupat de o centrală termică dezafectată. Zona studiată face parte din **L1 – Zona locuințelor colective medii ( P+3,4) și mai mari ( P+3,5 respectiv P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.**

### 1.2.3 Surse de documentare

Documentația are la bază

- Aviz prealabil de oportunitate nr. 12 / 2014
- Certificatul de Urbanism nr. 1259 din 20.08.2014
- Ridicare topografică vizată de OCPI
- Studiul geotehnic
- Regulamentul PUG al Municipiului Târgu Mureș

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1 Evoluția zonei

Frontul la strada 22 Decembrie și la strada Secuilor Martiri este ocupat de blocuri de locuințe cu parter comercial și mici spații comerciale sau de prestări servicii realizate prin schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor. Frontul la strada Gheorghe Marinescu și strada Făget este ocupat de blocuri de locuințe fiind rare intervențiile de schimbare de destinație a apartamentelor de la parter.

### 2.2 Încadrarea în localitate.

Terenul pentru care se dorește reconformarea este amplasat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, în zona de Nord-Est, în cartierul 22 Decembrie cu acces din strada Gheorghe Marinescu și strada Făget. Pentru a oferi o analiză coerentă, s-a abordat studiul pe ansamblul delimitat de străzile 22 Decembrie, Secuilor Martiri, Făget și Gheorghe Marinescu.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți

- La nord- vest ansamblu de locuințe colective spre strada Făget
- La nord - est strada Gheorghe Marinescu
- La sud - vest ansamblu de locuințe colective spre strada Făget
- La sud - est acces la parcul Eroilor

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este situat într-o zonă care aparține mării entități structurale a Podișului Transilvaniei și care se caracterizează prin prezența văilor largi cu terase dezvoltate adică un ținut deluros ușor ondulat, relief cu creste și versanți asimetrici. Morfologic, municipiul Targu Mures se situeaza in Depresiunea Transilvaniei, avand in fundament sisturi cristaline metamorfice si depozite sedimentare. Relieful are un caracter deluros , cu aspect de podis. Amplasamentul studiat prezinta o declivitate usoara pe directia N-S, portiunea cea mai inalta fiind pe latura S a centralei.

Adancimea de inghet este de 0,80-0,90 m

Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator zonei seismice de calcul F, caracterizata printr-o valoare a perioadei de colt de  $T_c = 0,7$  secunde potrivit normativului P100-92. Valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR = 100 ani este de  $a_g = 0,12$  g potrivit normativului P100/1-2006.

## 2.4 Circulația.

Din punct de vedere al circulației zona studiată este deservită de strada Gheorghe Marinescu cu profil de stradă de categoria II-a, respectiv câte două fire pe sens, precum și de strada Faget și aleile de circulație auto și pietonale înguste de circa 3,5m între construcții, cu posibilități de parcare amenajate de-a lungul aleii, la bordură și în câteva garaje prefabricate. Accesul pietonal se realizează atât de pe strada Faget cât și de pe strada Gh. Marinescu, accesul auto realizându-se de pe aleile dintra construcțiile amplasate pe strada Faget, conform planșelor anexate.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul este amplasat în unitatea de referință **preponderent rezidențial UTR L1 –Zona locuințelor colective medii ( P+3,4) și mai mari ( P+3,5 respectiv P+8,10), situate în ansambluri.** În vecinătatea terenului studiat unitățile de referință sunt: UTR L1, UTR CM3 și UTR V1a.9 (conform plan încadrare în PUG).

Perimetrul studiat prin prezentul PUZ are o suprafață totală de 9700 mp cu o suprafață construită  $S_c = 3980$  mp cu o suprafață desfășurată  $S_d = 18100$  mp. Coeficienții urbanistici pentru zona studiată (inclusiv zonele învecinate) sunt depășiți față de cel stabilit prin PUG și anume

Coeficienți existenți

POT = 38,6 -41 %

CUT = 1,87 – 2,03

Coeficienți prevăzuți de PUG

POT<sub>max</sub> =20 % (30%)

CUT<sub>max</sub> = 0,8 (1,0)

Suprafața pentru amplasamentul propriu zis este de 1289 mp (566 mp + 723 mp) cu o suprafață construită existentă de  $S_c=566$  mp, construcție S+P cu  $S_D= 965$  mp . Coeficienții urbanistici realizați în situația existentă sunt POT 44 % și CUT 0,75 .

## 2.6 Echiparea edilitară

În zonă există o infrastructură bine conturată.

Rețelele stradale sunt pozate atât în strada Gheorghe Marinescu cât și în strada Făget de unde pornesc racorduri către incinta studiată.

Este asigurată alimentarea cu apă, canalizarea pluvială și menajeră, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale, respectiv rețeaua de telefonie.

## 2.7 Probleme de mediu

Zona studiată nu ridică probleme deosebite de mediu.

## 2.8 Opțiuni ale populației.

Pentru ansamblurile UTR -L1 existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective cum sunt:

- Clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice) urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți mixte,
- refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii,
- extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare,
- ameliorarea aspectului clădirilor respectiv introducerea unor alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale, dar acestea vor face obiectul altor documentații urbanistice PUZ.

### **3 Propuneri de dezvoltare urbanistică**

#### **3.1 Prevederi ale PUG Targu Mureș pentru zona L1 –Zona locuințelor colective medii ( P+3,4) și mai mari ( P+3,5 respectiv P+8,10), situate în ansambluri.**

Conform Regulamentului de Urbanism aferent PUG Tg-Mureș pentru zona studiată **sunt admise următoarele utilizări:**

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurări.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor,parcajelor va fi plantat cu arbori (cel puțin un arbore la fiecare 100 mp)

#### **sunt admise utilizări cu condiționări**

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de intretinere;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistica, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
  - dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - cresele și gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp.;
  - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
  - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
  - clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acesteia și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

#### **sunt interzise următoarele utilizări**

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile

sau toxice;

- autobaze;
- stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice

Și construcțiile învecinate;

- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora.

### 3.2 Valorificarea cadrului natural

Se propune crearea unui cadru natural sistematizat. Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate în spații verzi și parcaje. Se va pune accent pe amenajarea spațiilor verzi și pe plantarea de arbori (minimum câte un arbore pentru fiecare 100 mp.

### 3.3 Organizarea circulației

Artera majora de circulație în zona studiată este strada Gheorghe Marinescu, prin care se realizează în prezent accesul pietonal către imobilul propus. Pentru accesul auto se propune realizarea unei alei semicarosabile, cu sens unic de pe strada Gh. Marinescu. Accesul auto de pe strada Faget se menține în forma actuală.

### 3.4 Reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

#### 3.4.1.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea în interiorul parcelei : În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil și să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu.

#### 3.4.1.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Respectând prescripțiile PUG referitoare la UTR L1 se vor respecta următoarele:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe străzi de categoria III și 6,0metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanță dintre aliniamente;
- în cazul situației în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu ramana calcane vizibile.
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanță dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0metri

#### 3.4.1.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Respectând prescripțiile PUG referitoare la UTR L1 se vor respecta următoarele :

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,0metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limita laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,0metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor

cu excepția parcelelor de colt unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

– retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0metri.

– în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,0metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă exista pe o limita un calcan iar față de cealaltă limita clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limita la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,0metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

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

3.4.1.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

– între fațadele care spre sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

3.4.2 Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii

3.4.2.1 Accese carosabile

Accesul auto către parcajul subteran cât și către parcajele exterioare propuse în mobilarea din incintă se realizează de pe strada Făget între numărul 22 și 34.

3.4.2.2 Accese pietonale

Accesul pietonal către imobilul propus se realizează atât de pe strada Făget cât și de pe strada Gh. Marinescu.

3.4.3 Prevederi cu privire la echiparea tehnico edilitară

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu apă rece, gaze naturale, energie electrică și rețea de canalizare. Aceste sunt pozate paralel cu străzile Făget sau Gheorghe Marinescu. Clădirea va fi racordată prin bransamente de racord ce vor fi proiectate în conformitate și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acelor reșele.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Pentru realizarea obiectivului de investiție propusă prin acest studiu nu este necesară realizarea de rețele publice noi și nici devieri ale conductelor existente.

3.4.4 Aspectul exterior al construcțiilor

Volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate avizat conform legii. Se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structură cât și pentru finisaje. Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ.



### 3.4.7 Bilanț teritorial

#### 3.4.7.1 Bilanț teritorial pe zona studiată

St ~ 9.700 mp  
Sc ~ 3.980 mp  
Sd ~ 18.100 mp

POTexistent = 41%  
CUTexistent = 1,87

#### 3.4.7.2 Bilanț teritorial pe amplasament

##### Existent

St = 1.289 mp  
Sc = 566 mp  
Sd = 965 mp  
S+P

POTex. = 44%  
CUTex. = 0,75

##### Propus

St = 1.289 mp  
Sc = 566mp  
Sd = 3.100 mp  
P+4E+R

POTpropus = 55%  
CUTpropus = 2,0

### 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

#### 3.5.1 Alimentare cu apă

Asigurarea necesarului de apă, se va face prin racordul existent în incintă la rețeaua de apă existentă în zonă. În cazul funcțiunilor noi, breviarul de calcul privind dimensionarea racordului va stabili necesarurile pentru nevoile tehnologice, igienice și pentru intervenție în caz de incendiu. Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

#### 3.5.2 Canalizarea menajeră și pluvială

Amplasamentul este asigurat cu rețea de canalizare în sistem unitar. Apele uzate menajer, vor fi colectate în rețeaua de canalizare de incintă care este racordată la rețeaua municipiului printr-un branșament propriu. Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor, vor fi colectate într-o rețea de canalizare de incintă și vor fi conduse în de canalizare unitar.

#### 3.5.3 Alimentare cu gaze naturale

Se va face prin rețeaua existentă de incintă prin branșamentul propriu la rețeaua edilitară aparținând E-On Gaz existentă în zonă, care trece pe strada Faget. Rețeaua de incintă va fi astfel dimensionată încât să asigure necesarul pentru buna funcționare a obiectivului. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

#### 3.5.4 Alimentarea cu energie electrică

Se va face prin rețeaua existentă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

### 3.6 Protecția mediului

Principalele surse de poluare sunt:

- apele uzate menajer,

Vor fi colectate în rețeaua proprie de canalizare și vor fi conduse la rețeaua de canalizare a orașului existentă în zonă. În unitățile de alimentație publică care vor funcționa pe amplasament se prevede trecerea apelor uzate menajere prin separatoare de grăsimi montate înainte de eliminarea acestora în instalația de canalizare. Având în vedere funcțiunile propuse prin realizarea obiectivului, nu va fi necesară preepurarea apelor uzate înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare a orașului.

- deseurile provenite de la ambalajele și gunoiul menajere

Pentru gestionarea deseurilor provenite de la ambalajele și gunoiul menajere, se va asigura în incintă spații speciale de depozitare până la preluarea acestora de către firmele specializate, pe bază de contract pentru care e va obține prealabil Avizul de principiu al prestatorului de serviciu.

### 3.7 Circulația terenurilor

Terenul de amplasament este proprietate particulară și aparține beneficiarului. Prin realizarea investiției nu se modifică forma de proprietate asupra terenului.

### 4. Propuneri:

Beneficiarul dorește să demoleze centrala termică existentă și să construiască un bloc de locuințe colective D+P+4E pe amplasamentul fostei centrale, iar pe terenul achiziționat să amenajeze accesul auto și pietonale, locurile de parcare și spațiile verzi aferente.

Pentru aceasta este necesară reconfirmarea zonei din UTR L1 în UTR L1z, zona care să permită construirea blocului de locuințe pe parcela proprietate a beneficiarului

Se dorește o abordare modernă, cu materiale de calitate și o relație de bună vecinătate cu fondul construit existent. Analiza făcută cvartalului denotă faptul că propunerile sunt conforme cu zona studiată. Propunerea de mobilare a terenului va produce modificări economice și sociale la nivelul UTR-ului, în sensul îmbunătățirii imaginii urbane și a ridicării standardului de locuire printr-un model de bună practică privind gestionarea eficientă a teritoriului și a tehnologiilor aplicate.

#### **Derogările solicitate sunt:**

- Se dorește reconfirmarea UTR-ului din zona din L1 în L1z acesta modificând față de cel din urma POT-ul existent de 44% la POT propus de 55%, și CUT existent de 1,87 la CUT propus de 2,0.

## **Regulament local PUZ pentru UTR L1z**

L1z - Zona locuințelor colective medii ( P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**L 1z** - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**L 1z** - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de intretinere;

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și gradinitelile vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp.;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50- 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

#### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**L 1z** - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- se interzice realizarea clădirilor colective înalte de locuințe în zona protejată.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

**L 1z** – conform planșă P.U.Z. anexată.

– clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

### **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**L 1z** - conform planșă P.U.Z. anexată. Clădirile se vor amplasa pe aliniamentul existent pe laturile laterale și posterioare, respectiv nord-vest, sud-est și sud-vest, iar către limita frontal, respective nord-est clădirile se vor amplasa pe aliniamentul propus maxim până la atingerea coeficientului POT maxim de 55%. La retragerea clădirilor față de aliniament se va avea în vedere avizele furnizorilor de utilități, solicitate prin C.U.

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

**L 1z** - conform planșă P.U.Z. cu următoarele condiționări:

– între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

### **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**L 1z** - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

### **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**L 1z** Conform normelor în vigoare staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;

### **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**L 1z** - conform planșă P.U.Z. anexată.

### **ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**L 1z** – Clădirile se vor integra în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

### **ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

**L 1z**

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

### **ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**L 1z** - conform planșă P.U.Z. anexată cu următoarele condiționări:

– terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp.

– în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

#### **ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**L 1z** - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80m din care soclu opac de circa 0,30m. partea superioară fiind realizată din fier sau plasa metalică și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**L 1z** -  $POT_{max} = 55\%$

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

**L 1z** –  $CUT_{max} = 2,0$

Întocmit / Verificat

Arh. urb. Anca Virginiaș