

**PR.NR. 5-07 / 2014**

## **PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT**

AMPLASAMENT : TG.MUREȘ, str.Remetea nr.69/C

BENEFICIAR : CHIRTEȘ Nicolae Dorin Marcel și  
CHIRTEȘ Gentilia

ELABORAT : PROSERV PLUS SRL - J26 / 595 / 1992, Tg.Mureș, str.Borzești nr.4

DATA ELABORĂRII : Trim.II / 2015

### **LISTA DE SEMNĂTURI**

ȘEF PROIECT : arh. Dănuț-Ioan FIȘUȘ

PROIECTAT : arh.urb. Dănuț-Ioan FIȘUȘ

### **BORDEROU**

#### **A. PIESE SCRISE**

- Certificat de urbanism nr.1050 / 23.06.2015
- Copie CI - Chirteș Nicolae
- Extras CF nr.133122 Tg.Mureș
- MEMORIU GENERAL

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul documentației PUZ
- 1.3. Surse documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi al PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- REGULAMENT AFERENT PUZ
- Anexe conform CU nr.1050/23.06.2015
- STUDIU GEOTEHNIC

### B. PIESE DESENATE

- Plan încadrare și Plan de situație cu Viza OCPI Mureș
- A-01.1 Plan de încadrare în PUZ Unirii sc. 1: 5000  
Plan de încadrare în zonă sc. 1: 5000
- A-02 Plan cu situația existentă / reg.juridic sc. 1: 1000
- A-03 Plan cu REGLEMENTĂRI URBANISTICE sc 1: 1000
- A-04 Plan cu REGLEMENRĂRI EDILITARE sc. 1: 1000

ÎNTOCMIT :  
arh.urb.Dănuț-Ioan FIȘUȘ

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE :

Prin intermediul acestui proiect se va asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de construcție pentru :

- Parcelarea terenului,
- Construirea de locuințe pe loturi individuale - conform regulamentului de urbanism atașat,
- Conformarea accesului carosabil pentru parcele,
- Amplasarea rețelelor tehnico-edilitare pentru fiecare edificat

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației :

Denumirea lucrării : **PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT**

Beneficiar : **CHIRTEȘ Nicolae Dorin Marcel și CHIRTEȘ Gentilia**

Proiectant general : **PROSERV PLUS SRL - J26 / 595 / 1992, Tg.Mureș, str.Borzești nr.4**

Data elaborării : **Trim. II / 2015**

#### 1.2. Obiectul PUZ

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea stabilirii condițiilor urbanistice privind parcelarea unui teren, în vederea realizării de loturi individuale pentru construirea de locuințe unifamiliale și realizarea căilor de acces.

#### 1.3. Surse documentare

- Avizul prealabil de oportunitate nr.17 din 07.10.2014
- HCL Tg.Mureș nr.242 din 20.05.2009
- Certificatul de urbanism nr. \_1050 din 23.06.2015\_
- Extrasul CF nr.133122 Tg.Mureș
- PUG aferent municipiului Tg.Mureș cu Regulamentul local de urbanism aferent
- Studiile preliminare de fundamentare pentru refacere PUG Tg.Mureș
- **PUZ - Zona rezidențială Cartierul Unirii - Tg.Mureș (elaborat de PROIECT SRL Tg.Mureș în anul 2005) - aprobat prin HCL nr.31 / 07.02.2008**
- Studiul geotehnic - pentru parcela studiată
- Ridicarea topografică

Baza legală folosită la întocmirea PUZ :

- Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu completările și modificările ulterioare.

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII :

#### 2.1. Evoluția zonei

Imobilul care face obiectul prezentului studiu, este un teren cu construcții amplasat în partea de nord-vest a municipiului, în cartierul Unirii și este accesibil din str.Remetea -

stradă mobilată pe ambele părți cu locuințe private cu regim de înălțime P, P+M(1), și mai rar P+2E.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propuse prin PUG și PUZ "Cartierul Unirii" și detaliază o parcelă amplasată adiacent str.Remetea - pentru care există suficiente elemente de identificare.

În apropiere NU se găsesc elemente naturale importante / clasificate : zone protejate, cursuri de apă, relief valoros, specii de plante sau animale protejate.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Proprietatea studiată, în suprafață de 8900mp, este situată în intravilanul municipiului Tg.Mureș, în partea de nord-vest, ca amplasare generală pe malul drept al râului Mureș și pe malul stâng al pâ râului Beșa și se identifică prin CF nr.133122/Tg.Mureș. Incinta se așează cu latura scurtă ca front la str.Remetea, pe un teren plan și delimitat / învecinat cu următoarele :

- la nord - str.Remetea
- la est - parcelă edificată cu casă de locuit și grădini / terenuri agricolă
- la sud - teren agricol
- la vest - teren agricol și parcelă de teren edificată cu casă de locuit

## **2.3. Elementele cadrului natural general (extras din studiul geotehnic)**

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Tg.Mureș pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podișului Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureșului, Culoarul Mureșului - în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, sector central nordic a foii, pe malul drept a văii Mureșului - curs mediu, respectiv pe malul stâng al pâ râului Beșa - curs inferior. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoarele de terase bine dezvoltate a râului și cu terase moderat dezvoltate a pâ râului, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară este o structură în domuri. dar local apar boltiri diapire sau structură monocolară, caracterizată de înălțimi mari în est (peste 650m) și mici în vest (350-400m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la vest la est, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și terțiale, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee.

Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est.

Vegetația este reprezentată din păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în vest, iar în rest pășuni, fânețe și terenuri de cultură.

Coordonatele geografice ale amplasamentului sunt : 43°33'59" latitudine nordică și 24°32'08" longitudine estică, situat la altitudinea de 353 - 354m față de niv.MN.

Relieful general al zonei reprezintă o morfologie denivelată, dar pe plan local - relieful este plan.

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite - STAS 1709 / 1-90, zona la care ne referim, se încadrează la tipul climatic II, caracterizat printr-un indice de umiditate Im= 0 ... 20.

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-2-2012, mediată pe 10 minute, la 10m, având interval mediu de recurență de 50ani - este de 0,4kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 - 2,4m/s.

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77, este de -0,8 la -0,9m.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate  $I=7^1$  pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare  $a_g = 0,15.g$  și din punct de vedere al perioadei de control (colț) - amplasamentul este caracterizat prin  $T_c = 0,7sec$ , pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR= 225$  ani.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului / amplasamentului, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului pentru amplasarea clădirilor, arată o structură a straturilor astfel :

- sol vegetal : 0,00 - 0,20m
- praf nisipos argilos negru, plasticitate foarte mare, stare plastic vârtos: 0,20 - 1,60m
- praf nisipos argilos galben cafeniu, plasticitate ridicată, stare plastic consistent: 1,60 - 2,60m
- praf nisipos argilos galben, plasticitate ridicată, stare plastic consistent : 2,60 - 4,40m
- nisip fin prăfos galben, stare afânată, moale, umedă : 4,40 - 5,50m
- nisip mediu grosier cenușiu cu pietriș, stare îndesată : 5,50 - 6,00m

#### **2.4. Circulația**

Accesul la incinta studiată este prin str.Remetea / drum de categoria a III-a asfaltat, cu o lățime de cca.6,00m - cu câte o bandă pe sens și beneficiază de trotuare pentru pietoni pe ambele părți și asigură legătura cu rețeaua de străzi a municipiului.

Accesul pe parcelă se face în zona nr.poștal 69 / C.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În situația actuală terenul care face obiectul studiului, conform CF - este parțial teren arabil (7700mp) și curți construcții cu edificate (1200mp).

În zona studiată există 2 locuințe în proprietate privată, acces carosabil și acces pietonal din str.Remetea. Incinta nu împiedică trecerea vecinilor și nu creează servituți pentru parcelele învecinate.

#### **2.6. Echiparea edilitară**

Incinta studiată este complet dotată cu utilități tehnico-edilitare : alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, iluminat electric, telefonizare, alimentare cu gaze naturale.

Clădirile propuse vor beneficia de racordurile și bransamentele la utilitățile tehnico-edilitare de la edificatele existente - prin prelungirea acestora la parcelele nou create.

Conform avizelor obținute / aferene planului urbanistic zonal pentru cartierul rezidențial Unirii, din care zona studiată face parte, operatorii de rețele tehnico-edilitare au capacitatea de suporta racordarea viitorilor noi consumatori.

#### **2.7. Probleme de mediu**

Terenul studiat ce urmează a fi parcelat, este și va fi echipat cu utilități în sistem centralizat, evitându-se astfel poluarea solului, subsolului, apelor sau aerului.

Incinta face parte dintr-un areal cu posibilități de amenajare de spații verzi, prin plantațiile propuse urmărindu-se realizarea acestui deziderat. S-au prevăzut prin PUZ zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces, cât și zonificarea viitoarelor parcele în curți construcții și teren agricol / grădină.

În funcție de mărimea parcelei - zona constructibilă s-a delimitat pe criterii legate de accese, relații vizuale, respectarea distanțelor, însorire, etc.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Prin Avizul prealabil de oportunitate și prin Certificatul de urbanism - emise pentru amplasament, activitățile propuse sunt acceptate, tendința de dezvoltare propusă pentru ceastă zone fiind agreată.

Avantajul municipalității constă în oferirea condițiilor favorabile de urbanizare a zonei și astfel reconsiderarea categoriei de impozitare a terenului în cauză - deci o sursă suplimentară la bugetul local.

Se impune integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări cu cele existente în zonă, particularizând unele elemente arhitecturale care să le diferențieze.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ :**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Toate studiile care s-au elaborat anterior relevă posibilitatea construirii pe acest sit în condiții optime, pe baza prezentei documentații, neexistând impedimente în acest sens.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform temei de proiectare întocmită de comun acord cu beneficiarul, au fost stabilite elementele de bază pentru obiectivul acestei documentații \_ lotizarea / parcelarea terenului studiat - cu suprafața de 8900mp, notat în CF nr.133122 Tg.Mureș, nr.cad.133122, în scopul construirii de noi locuințe. Terenul studiat - va fi împărțit în 5 parcele - 4 aferente construirii case de locuit și una aferentă căii de acces.

Amplasarea noilor construcții se vor realiza conform prevederilor RLU aferent prezentei documentații și în concordanță cu UTR specificate / existente în zonă conform PUZ zona rezidențială Unirii - adică :

- "L2bz" - zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu

- "LMz" - subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și servicii compatibile cu locuirea

- "CC1z" - subzona centrelor de cartier, din zonele de extinderi

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Având oportunitatea implementării unei investiții pe acest teren, proprietarii, prin prezenta documentație - doresc să creeze cadrul pentru realizarea următoarelor :

- transformarea părții din teren care este destinată agriculturii - în parcele construibile

- amenajarea accesului carosabil la parcelele deja construite (două) și la cele nou propuse (două)

- extinderea în incintă a racordurilor și branșamentelor existente la utilitățile tehnico-edilitare

- conservarea spațiilor verzi și amenajarea de noi zone verzi

### 3.4. Modernizarea circulației

Se reglementează organizarea și modernizarea circulației de acces - artera rămânând în proprietatea comună a proprietarilor parcelelor adiacente (pe care le deservește) - fără a deveni drum public. Drumul va fi de 7,0m carosabil și 1,0m trotuar pe o parte, având la capă o zonă de întoarce cu gabarit general de 9,0 x 9,0m. Accesul este realizat din str.Remetea - la nr.69 / C.

### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urb.

Obiectivul principal al documentației PUZ este lotizarea / parcelarea terenului, pentru realizarea de locuințe pe loturi individuale. Enunțarea reglementărilor și a condițiilor de conformare și construire sunt prevăzute în Regulamentul general de urbanism aferent prezentului studiu.

Se propune un ansamblu de 4 loturi pentru case și o parcelă aferentă căii de acces.

Dimensiunile loturilor / parcelelor peopuse :

<b>Nr.lot</b>	<b>Suprafața din care : totală (mp)</b>	<b>Curți construcții</b>	<b>Teren arabil</b>	<b>Obs.</b>
<b>Parcela 1</b> (56x29m)	1400mp	1400mp	-	Constr.exist.
<b>Parcela 2</b> (63x28,5m)	1620mp	600mp	1020mp	Constr.exist.
<b>Parcela 3</b> (63x28m)	1620mp	600mp	1020mp	-
<b>Parcela 4</b> (62x26,6m)	1610mp	650mp	960mp	-
<b>Parcela 5</b> (107,5x10m)	1075mp	-	1075mp	Cu servitute de trecere prin parcela 4
<b>Parcela 6</b> (245,5 x 8m)	1575mp	-	-	Cale de acces privată
<b>Total</b>	<b>8900mp</b>	<b>3250mp</b>	<b>4075mp</b>	

Din punct de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent incintei studiate prin prezentul PUZ , este redat în tabelul de mai jos, astfel :

<b>Nr.crt</b>	<b>Teritoriu aferent</b>	<b>existent</b>		<b>propus</b>	
		mp	%	mp	%
1.	Teren liber neconstruit	7100	79,78	4237	47,60
2.	Suprafețe edificabile	1120	12,58	1710	19,21
3.	Zone verzi amenajate	680	7,64	1340	15,06
4.	Circulații carosabile	-	-	1428	16,05
5.	Circulații pietonale	-	-	185	2,08
	<b>Total incintă</b>	<b>8900</b>	<b>100%</b>	<b>8900</b>	<b>100%</b>

Reglementări obligatorii :

- Încadrarea în prevederile generale cuprinse în RLU aferent "PUZ cartier Unirii" - specifice UTR-urilor nominalizate ca parte a incintei studiate

- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi P+2E (10,0m)

- POT max= 35%; CUTmax= 0,6 (P+1) și 0,9 (P+2) pentru UTR "L2bz"

- POTmax= 50%; CUTmax= 0,75 (P+1) și 1,0 (P+2) pentru UTR "LMz"

- Aliniamente : 3,0m de la limita dinspre calea de acces;
- Retrageri față de limitele laterale : 3,0m
- Retrageri față de limita posterioară : 5,0m
- Parcarea / staționarea autovehiculelor - în incinta proprie
- Gabarit minim carosabil / alee (semi)carosabilă privată : 7,0m cu platformă de întoarcere la capăt de cca.9,0x9,0m și trotuar pe o parte de 1,0m lățime; pe parcelă se va institui interdicție de construire.
- Pentru zona UTR "CC1z" - nu se instituie reglementări derogatorii față de PUZ Unirii.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare :**

Zona / incinta este complet dotată cu utilități tehnico-edilitare. Este necesară prelungirea racordurilor și branșamentelor din incintă, cu extinderi de rețea spre parcelele nou create - destinate construirii de locuințe.

Este asigurat accesul la următoarele rețele :

- alimentare cu apă - extindere rețea de la branșamentul existent,
- canalizare menajeră și canalizare pluvială - extindere rețea de la racordurile existente,
- alimentare cu energie electrică - extindere rețea (subterană) de la branșamentul existent în incintă,
- alimentare cu gaze naturale - extindere rețea de la branșamentul existent.

### **3.7. Protecția mediului :**

Prin documentația prezentă avându-se în vedere parcelarea pentru construirea de locuințe, nu se pune problema protecției mediului față de marile surse de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Incinta face parte dintr-un areal cu posibilități de creare a spațiilor verzi, prin plantațiile propuse și zonele verzi / terenuri agricole estimate a fi constituite. S-au prevăzut zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces.

Rezolvarea elementelor poluante la nivelul unităților de locuit :

- deșeurile menajere sunt colectate separat în containere speciale și preluate periodic prin societatea de salubritate din zonă.

### **3.8. Obiective de utilitate publică:**

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului - este în proporție de 100% alcătuit din terenuri aparținând unei proprietăți private, persoanelor fizice - inclusiv aleea (semi)carosabilă de acces la parcelele nou create.

## **4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE :**

Realizarea acestei investiții este o dorință a proprietarului tabular. Amenajările exterioare și existența utilităților tehnico-edilitare - vor asigura un nivel calitativ ridicat al vieții.

Documentația tehnică pentru investiție, va fi autorizată de Primăria municipiului Tg.Mureș și avizată de forurile competente.

Întocmit,  
arh.urb. Dănuț-Ioan FIȘUȘ



## Regulament aferent PUZ

Suprafața terenului studiat este de 8900mp.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări la nivelul incintei studiate - extras din RLU aferent PUZ cartierul rezidențial Unirii - avizat prin HCL nr.242 din 28.05.2009, condiții și reglementări care sunt respectate în totalitate prin prevederile documentației de urbanism prezente.

Activitatea de construire în zonă urmărește extinderea fondului construit existent, construire pe teren liber, folosirea cât mai eficientă a terenului, ridicarea gradului de dotare.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună prevederilor PUZ și RLU aferent.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Acesta constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr.50 / 1991 - cu completările și modificările ulterioare.

Prezentul regulament a luat în considerare prevederile PUZ al cartierului Unirii și Regulamentul de urbanism al Municipiului Tg.Mureș, pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul aferent incintei studiate - amplasate în intravilanul municipiului.

Prezentul regulament este valabil pentru unitățile teritoriale de referință, din prezenta documentație. Fac parte integrantă din regulament - planșa "Reglementări urbanistice" și fișa de regulament.

Constituirea UTR-urilor conținute în prezentul PUZ, este posibilă numai în conformitate cu regulile din prezentul Regulament.

Primăria municipiului Tg.Mureș va pune la dispoziție fiecărui investitor care a obținut Certificat de urbanism pentru construirea de locuințe - o copie din Fișă și Planșa aferentă, pentru a fi utilizate de către proiectantul care va întocmi documentația tehnică de emiteră a Autorizației de construcție

Pe amplasamentul studiat, suprapus pe 3 UTR-uri - propuneri de amplasare de noi construcții se fac doar pe zona aferentă UTR - "LMz", în rest terenul rămâne la folosința actuală de teren agricol.

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

( EXTRAS )

## Clasificare generală a caracterului zonei - Zonă de locuit

- "L2bz" - zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2E dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu
- "LMz" - subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și servicii compatibile cu locuirea
- "CC1z" - subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi

## SECȚIUNEA I. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ -

### Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE :

- L2bz - asimilat L2z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"
- LMz - 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.
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

### Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- L2bz - asimilat L2z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"
- LMz - 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 (max. 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **500 mp** 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.
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

### Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE :

- L2bz - asimilat L2z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii";
- LMz - 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 (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;  
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;  
- depozitarea en-gros;  
- depozități de materiale refolosibile;  
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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.
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

## SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR -

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR / suprafețe, forme, dimensiuni

- L2bz - asimilat L2z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"
- LMz - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate :

1. Dimensiuni minime

Regim de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Grupat	250	14,00
Izolată	350	14,00
Parcelă se colț	reducere cu 50mp red.front cu 25%	

2. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- L2bz - asimilat L2z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii";
- LMz - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi cu categoria III și **5,0** metri străzi de categoria II și I; precum și cu min.**3,0m** pe alei de acces / circulație în coproprietate privată a riveranilor.
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ A PARCELEI

- L2bz - asimilat L2z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"
- LMz - **în regim izolat** clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;
  - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0** metri;
  - în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazuri unor anexe și garaje.
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- L2bz - asimilat L2z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"
- LMz - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- L2bz - asimilat L2z - parcela este construibilă numai dacă este 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.
- LMz - parcela este construibilă numai dacă este 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.
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- L2bz - asimilat L2z - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- LMz - idem
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L2bz - asimilat L2z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"
- LMz - - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10** metri);  
- se admit depășiri de **1-2** metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

Art.11 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L2bz - asimilat L2z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"
- LMz - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;  
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;  
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor și garajelor și anexelor.
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L2bz - asimilat L2z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"
- LMz - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;  
- la clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

#### Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L2bz - asimilat L2z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"
- LMz - 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 plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
  - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

#### Art.14 - ÎMPREJMUIRI

- L2bz - asimilat L2z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"
- LMz - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** metri și o parte transparentă dublată de gard viu;
  - gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim **2,20** metri.
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

### SECȚIUNEA III. - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR -

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

- L2bz -asimilat L2z - POT<sub>maxim</sub> = **35%**
- LMz - POT<sub>maxim</sub> = **50%**
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"

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

- L2bz - asimilat L2z - pentru înălțimi P+1 - CUT<sub>maxim</sub> = **0,6**  
 - pentru înălțimi P+2 - CUT<sub>maxim</sub> = **0,9**
- LMz - pentru înălțimi P+1 - CUT<sub>maxim</sub> = **0,75**  
 - pentru înălțimi P+2 - CUT<sub>maxim</sub> = **1,0**  
 - pentru activitățile productive se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului CUT<sub>volumetric max.</sub> = **4 mc / 1mp. teren.**
- CC1z - conform prevederi PUZ - Cartier rezidențial "Unirii"