

**ELABORARE PUZ - RECONVERSIE
FUNCTIONALA LV2z in LV1z, STABILIRE
REGLEMENTARI NECESARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNOR CASE DE LOCUIT,
AMENAJARE ACCESE, RACORD LA UTILITATI**

CF NR. 139735; CF NR. 139293

Str. Simion Mandrescu, Targu Mures, jud. Mures

BENEFICIAR: *Morar Dorin-Sergiu si Roman-Morar Patricia-Speranta; Sotan Cornel-Aurel
si Sotan Geta*

AMPLASAMENT: *Str. Simion Mandrescu, Tg. Mures, jud. Mures*

DATA ELABORARII: 2022

**ELABORARE PUZ – RECONVERSIE FUNCTIONALA LV2z in LV1z, STABILIRE
REGLEMENTARI NECESARE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CASE DE LOCUIT,
AMENAJARE ACCESE, RACORD LA UTILITATI**

Beneficiar : Morar Dorin-Sergiu si Roman-Morar Patricia-Speranta; Sotan Cornel-Aurel si Sotan Geta

Adresa : Str. Simion Mandrescu, Tg. Mures, jud. Mures

PR.NR. 13/2021

Faza : PUZ

Data: 2022

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrarii: ELABORARE PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA LV2z
in LV1z, STABILIRE REGLEMENTARI NECESARE IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CASE DE LOCUIT,
AMENAJARE ACCESE, RACORD LA UTILITATI

Amplasament: Str. Simion Mandrescu, Tg. Mures, jud. Mures

Beneficiar: *Morar Dorin-Sergiu si Roman-Morar Patricia-Speranta;
Sotan Cornel-Aurel si Sotan Geta*

Proiectant: **Specialitatea arhitectura**
S.C. BAS STUDIO CONCEPT S.R.L.
.....

Arh./urbanist Borsa Sergiu-Adrian
.....

Specialitatea instalatii sanitare / retele edilitare
S.C. INSTAPRINT S.R.L.
.....

Ing. Radu Luca
.....

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
8. AVIZUL DE OPORTUNITATE
9. EXTRAS DE CARTE FUNCARA NR. 139735 SI 139293
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 IN PUZ scara 1-10000 | A00 |
| 3. PLAN DE INCADRARE – LIMITE CADASTRALE scara 1-10000 | A00 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI scara 1-500 | A01 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-500 | A02 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1-500 | A03 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR scara 1-500 | A04 |
| 8. POSIBILITATI DE MOBILARE scara 1-500 | A05 |
| 9. SECTIUNE CARACTERISTICA scara 1-100 | S01 |
| 10. DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA | F01 |

MEMORIU GENERAL

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ – RECONVERSIE FUNCTIONALA LV2z IN LV1z, STABILIRE REGLEMENTARI NECESARE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CASE DE LOCUIT, AMENAJARE ACCESE, RACORD LA UTILITATI

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

Beneficiar: Morar Dorin-Sergiu si Roman-Morar Patricia-Speranta;
Sotan Cornel-Aurel si Sotan Geta

Proiectant : SC BAS STUDIO CONCEPT SRL

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Data: 2022

1.2. REGIM JURIDIC

-CF NR. 139735 / TG. MURES – S=800,00 mp

-CF NR. 139293 / TG. MURES – S=800,00 mp

Suprafata totala reglementata este de 1600,00 mp

1.3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul este situat in zona de nord (cart. Unirii) si intre zonele construite ale intravilanului Mun. Tg. Mures.

Terenurile studiate au o forma dreptunghiulara si o panta ascendenta opusa strazii de acces pe teren care se afla la Est de acestea. Terenurile sunt libere, neconstruite, avand categoria de folosinta arabil.

Accesul pe terenuri se face de pe strada Simion Mandrescu, ce delimiteaza amplasamentul studiat pe latura estica a acestuia.

Conform PUZ Unirii terenurile studiate se afla in zona UTR LVz zona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slabi construiți, subzona LV2z subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Terenurile din zona sunt in mare parte edificate cu case de locuit.

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

Se doreste reconversia functionala din subzona LV2z in subzona LV1z subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate redusă. Terenurile sunt situate in LVz zona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slabi construiți, subzona LV2z subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Beneficiarii doresc construirea unor locuinte unifamiliale, imprejmuirea amplasamentului si racord la utilitati.

Se va asigura accesul auto catre constructia propusa prin intermediul drumului de acces existent - Str. Simion Mandrescu.

Locuintele propuse vor fi organizate pe trei niveluri D+P+E avand functiunile de: la demisol garaj si spatiu tehnic, la parter camera de zi, bucatarie, grup sanitar si terasa, iar la etaj dormitoare, spatii pentru depozitare si grup sanitar. Deasemenea in spatiul dintre constructie si drumul de acces se solutioneaza alei de acces auto si pietonale. Prevederile dorite in acest Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in RLU aferent PUZ 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 Tirgu Mures, in partea de sud a lizierii padurii.

Terenurile rezervate amplasamentelor sunt in panta.

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 râului Mureș, cu acces din str. Simion Mandrescu. Sunt prezente denivelări sau fragmentări, zona cercetată încadrându-se în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură. Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu

intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor bolțite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată se încadrează părții sudice a Câmpiei Transilvaniei, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, cursul mediu, respectiv pârâul Beșa, ce străbate regiunea dinspre nord spre sud, curs inferior, devenind tributarul de dreapta a râului Mureș, formând zone de luncă și terase bine/slab dezvoltate pe cursul lor. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

3.4. CIRCULATIA

Aspecte critice

Circulatia auto se face din strada Simion Mandrescu ce delimiteaza amplasamentul la est. Accesul se doreste sa se realizeze pe fiecare lot de pe strada Simion Mandrescu care apartine domeniului public si persoanelor fizice/juridice (acestea fiind terenuri propuse spre cedare domeniului public sau cu interdicție temporara de construire in scopul constituirii corpului de strada).

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 1000 mp.

Terenurile studiate sunt libere 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 si studiilor primite de la furnizorii: S.C. AQUASERV S.A., E.ON DISTRIBUTIE RO, S.C. ELECTRICA S.A. etc

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.Z.

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 si se doreste trecerea in subzona LV1z subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate redusă.

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 vestica a strazii de access urmand a se construi in mod corespunzator caile de acces si de iesire necesare.

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

Zonificarea functionala si indicii urbanistici se regasesc in planșa A04 REGLEMENTARI URBANISTICE conform Avizului de Oportunitate:

POT max – 20% propus

CUT max – 0.6 (P+1) propus

Bilant teritorial zona proprietate beneficiar:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale si functiuni complementare compatibile	0,00	0,00	320,00	20,00
Circulatii carosabile si parcaje	0,00	0,00	100,00	6,25
Circulatii pietonale	0,00	0,00	100,00	6,25
Spatii verzi	0,00	0,00	1000,00	62,50
Spatii libere neconstruite	1600,00	100	80,00	5,00
TOTAL	1600,00	100	1600,00	100

4.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

Terenurile au toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii in apropiere.

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 rețeaua existenta, iar canalizarea menajera se va face prin racordarea acesteia la proiectul propus de pe strada Simion Mandrescu, la limita de proprietate.

2. Canalizarea pluviala

Nu exista in sistem organizat. Apele din precipitatii se vor elibera de pe acoperisuri si platforme, pentru a ajunge in santul de colectare al apelor pluviale de pe strada Simion Mandrescu, la limita de proprietate.

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 retea existenta, se vor cauta solutii alternative (captarea apei pluviale in rezervoare din care apa se va descarca 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 retea existenta de pe str. Simion Mandrescu, la limita de proprietate.

4. Incalzirea

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu gaz.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu gaz prin racordarea la retea existenta de pe str. Simion Mandrescu, la limita de proprietate.

5. Gunoiul

Gunoiul 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.

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

Terenurile vor fi accesibile conform legislatiei. Operatiunile mentionate, nu se pot face decat dupa aprobare P.U.Z., conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Conform PUZ-ului in vigoare zona este reglementata prin PUZ Unirii in 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 si se doreste trecerea in subzona LV1z subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate redusă.

Categoriile principale de interventie

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

Aprecieri ale elaboratorului

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

Intocmit,
arh. urb. Sergiu Borsa

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**Aferent „ELABORARE PUZ – RECONVERSIE FUNCTIONALA LV2z in LV1z,
STABILIRE REGLEMENTARI NECESARE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CASE
DE LOCUIT, AMENAJARE ACESE, RACORD LA UTILITATI**

**Beneficiar MORAR DORIN-SERGIU si ROMAN-MORAR PATRICIA-SPERANTA
si SOTAN CORNEL-AUREL si SOTAN GETA**

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

Unitatea de referinta prevazuta pt amplasament este:

LVz - zona locuintelor individuale,cu regim de inaltime P, P+M, P+1 situate pe versanti slab construiti, subzona LV1z subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate redusă

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.
- se admite mansardarea clădirilor parter 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 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

LV1z 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 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;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitarea en-gros;
- depozități 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 FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV1z - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4,0 metri**.

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

LV1z - 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.

- 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 FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

LV1z - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă 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 ACESE

LV1z - 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

LV1z - 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)**;

- 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

LV1z - 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

- LV1z - 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

- LV1z - 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

- LV1z - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** m și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III

POȘIBILITĂȚI 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. urb. Sergiu Borsa