

MEMORIU DE PREZENTARE

Proprietarii terenurilor care fac obiectul acestui studiu doresc reconversia , lotizarea si amplasarea unor case de locuit pe terenuri situate pe str Eden (str Remetea)Tg Mures. In vederea acestui deziderat este necesara parcelarea terenului prevazut in PUZ Unirii in UTR CC1z si UTR V5z

Zona studiata impusa prin Avizul de oportunitate nr 22 din 04/06/2021` eliberat de Consiliul Local al Municipiului Tg Mures este delimitata de strada Eden si doua strazi private situate la est si vest de amplasament. Aceste terenuri sunt situate in intravilanul municipiului.

Zona studiata este o parte dintr-o zona mai mare care a fost reglementata in cadrul PUZ Unirii ca UTR CCz zona centrelor de cartier continand echipamente publice, servicii de interes general (manageriale ,tehnice,profesionale,sociale si personale ,comert,restaurante, loisir) activitati productive mici,nepoluante si locuinte –CC1z subzona centrelor de cartier existente si a centrelor de cartier din zonele de extindere si UTR V5z culoar pentru infrastructura tehnica

Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele :

-schimbarea categoriei functionale de mai sus CC1z in L2z - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri cu L2az -sub zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament ,cu regim de construire discontinuu si dotari complementare

-lotizarea unei parcele formata din din doua terenuri (lotul nr 2) cu amplasarea si realizarea unui numar de 4 unitati de locuit - case de locuit individuale si a unei dotari

-asigurarea prospectului de 10,0m la str Eden ; asigurarea legaturii intre strada privata de 4,50m si strada paralela cu str Eden (conf PUZ Unirii), largirea acesteia in zona reglementata la 6,0m cu loc de intoarcere

extinderea retelelor tehnico edilitare existente din zona si racordarea imobilelor la ele

-schimbarea regimului economic al zonei din teren arabil intravilan in teren pentru constructii- subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu si dotari complementare.

INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii

PLAN URBANISTIC ZONAL

**LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE ZONA FUNCTIONALA PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
str Eden fn Tg Mures**

Beneficiari

TUNYOGI LEVENTE RUDOLF si ALTII

Proiectant

**SC VIA MODUL SRL
Arh. M Dragota Tg Mures**

Data elaborarii

tr II 2022

1.2 Obiectul P.U.Z

Obiectul Planului urbanistic zonal consta in rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice in zona studiata, respectiv organizarea terenului aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice prin lotizarea terenului situat pe str Eden din PUZ Unirii

UTR - CC1z subzona centrelor de cartier existente si a centrelor de cartier din zonele

de extindere si UTR V5z culoar pentru infrastructura tehnica

. Zona este situata intre str Eden si doua strazi private situate la sud si nord de amplasament . Aceste terenuri sunt in intravilanul municipiului

Conform prevederilor din Certificatului de urbanism nr 125 /29.01..021 si a Avizul de oportunitate nr 22 /04.06.3021 emise de Primaria Tg. Mures se propune intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru reconversie zona functionala ,lotizare teren si stabilire reglementari pentru construire ansamblu de locuinte unifamiliale .

Terenurile proprietarilor au 3169mp .este intravilan, arabil si se propune schimbarea regimului lui economic in teren pentru constructii, precum si delimitarea terenului domeniului public aferent circulatiilor carosabile..

Se propune lotizarea unei parcele formata din din doua terenuri *lotul nr2) cu amplasarea si realizarea unui numar de 4 unitati de locuit - case de locuit individuale si a unei dotari

Constructiile propuse sunt 4 case de locuit individuale P, P+M , P+1 si o cladire de servicii, delimitarea zonei studiate cu strazile circulatiei majore si de interes local .

1.3 Surse documentare

- Planul Urbanistic General (PUG) al municipiului Tg Mures, proiect 2003, elaborat de S.C. Arhitext Intelsoft Bucuresti proiect 2003 si PUZ Unirii elaborat de S.C. Proiect SA Tg. Mures ,proiect 2007.

-Prevederi ale legilor si actelor normative in vigoare, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice,

- Ridicare topografica scara 1: 500 efectuata in iunie 2018 ; avizata de OCPI Mures

- Studiu geotehnic

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

In cadrul Planului urbanistic general , intocmit anterior, se stabilesc directiile de dezvoltare ale municipiului Tg Mures, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Localitatea Tg Mures este situata pe malurile raului Mures inclusiv dealungul DN13 si DN 15; relieful este de zona de terasa ale raului Mures si zona colinara a platoului Cornesti

Din concluziile Planului urbanistic general intocmit pentru localitate, se releva urmatoarele

- evolutia acestei localitati este rezultatul pozitiei geografice fata de raul Mures si fata de caile de comunicatie (-drumuri si cale ferata)., a cailor comerciale, geo politice, dirijate de valorificarea potentialului, natural, economic si uman.

- directia principala de dezvoltare este dominata de profilul mixt al localitatii adica locuinte, industrie, institutii de invatamant si cultura , prestari servicii, turism

- zona este in centrul Podisului Transilvan si se remarca prin vegetatie si un climat continental ,

In scopul realizarii de constructii pentru case de locuit , solicitate de populatie care constituie obiectul prezentului studiu de urbanism se are in vedere lotizarea terenului situat la nord de raul Mures , pe str Eden.

In zona exista case de locuit noi la sud , est si sud vest de amplasament.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- est - str Eden

- vest - strada particulara si case de locuit individuale

I - sud - strada particulara si case de locuit individuale

- nord - teren liber arabil

2.2.Incadrarea in zona

Conform plansei desenate nr.1 (Incadrarea in teritoriu), zona studiată se situează pe str Eden , la cca 265m fata de str Remetea .. Zona studiată are cca 265m lungime si cca 55m latime si este plan.

2.3.Elemente ale cadrului natural

2.3.1 Relieful

Situata in partea de centrala a judetului zona este caracterizata de relief de lun ca Muresului in limita intravilanul localitatii Tg Mures. Din punct de vedere al reliefului , zona face parte din Podisul Transilvan, suprafata acesteia fiind terasa Muresului ,respectiv un teren delimitate la est de str Eden , la sud si nord de strazi private si la vest de teren arabil

2.3.2. Reteaua hidrografica

Principala retea hidrografica in zona este raul Mures la distanta de cca 1,5km . In partea estica a str Eden.

2.3.3. Clima

Zona studiată se încadrează în sectorul de climă continental- moderată, aparținând tipului climateric al podișului Transilvaniei. Media anuală a temperaturii aerului este de 8,5°C ,media anuală a lunii ianuarie fiind de -5°C,iar cea a lunii iulie 19°C.Numarul mediu anual al zilelor cu îngheț totalizează 120-130 zile. Precipitațiile anuale admisibile ajung la o medie de 600-700mm Prima zăpadă cade în ultima decadă a lunii noiembrie, iar fenomenul de ninsoare înregistrează între 25-35 zile. Stratul de zăpadă este prezent în 60-80 zile pe dealuri și doar 40-60 zile în văile largi. Grosimea maximă a stratului de zăpadă ajunge la 50-60 cm.

2.3.4. Caracteristici geotehnice

Structura stratificatiei terenului din zona amplasamentului este relative uniforma si are in mare urmatorul aspect:

- | | |
|--|--------------|
| - la suprafata solul vegetal cu o grosime de | 0,00- 0,40m |
| - strat praf argilos plastic vartos ,negru | 0,40m-1,20m |
| - strat praf argilos nisipos ,plastic slab consistent ,cadeniu | 1,20m-2,,50m |
| - strat de nisip cu pietris ,indesare medie,cenusiu | 2,50m-4,00m |

Terenul de fundare este str nr 2 Adancimea minima de fundare = -0,90m. Presiunea conventionala : 170-280- kPa. Apa subterana apare in foraje la 1,70m-3,0m

..

In studiul geo anexat sunt explicitate stratificarile din cele 4 foraje executate in teren

Date geofizice

Zona seismica de calcul E, gradul de intensitate seimica 7, Tc perioada de colt:= 0,7s. Coeficientul seismic zonal Ks = 0,15, adancimea maxima de inghet : 0,90 m.

2.3.5. Riscuri naturale

Zona studiata este plata . Din studiul geo rezulta ca nu sunt riscuri legate de stabilitatea terenului si riscul geotehnic este redus ,

Zona este situata in lunca Muresului si riscul la inundatii este asumat de intreaga zona.

2.4 Circulatia

Circulatia rutiera in zona este asigurata in prezent de str Eden ,strada care este in curs de modernizare ,are un prospect de cca 10,0 m si are in partea de nord legatura la str Remetea .Din str Eden se desprind doua strazi -una cu prospect de 5,0m(in viitor 10,0m) si alta privata de 4,5m

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata in prezentul P.U.Z. are o suprafata de 15205mp iar terenul care se va detalia are o suprafata de 3169mp aferenti ridicarii topografice din 2018.

Terenul este situat in intravilanul localitatii si nu este imprejmuit Terenurile din jur sunt imprejmuite si partial ,edificate iar zona de locuit existenta reprezinta cca 30% din total

2.6. Echiparea edilitara

Apa potabila-canalizare

Pe str Eden exista retea de alimentare cu apa si canalizare menajera .Pe strada private existenta retele de apa si canalizare

Energie electrica

Pe str Eden exiata retea electrica LEA Pe strada privata exist retea electrica

Retea de gaz metan

Pe str Eden exista retea de distributie gaz metan Pe strada privata exist retea de gaz metan pana la intersectia cu str de 10,0m

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

La elaborarea documentatiei au participat studiile de specialitate si fundamentare ce au stat la baza amenajarii teritoriului administrativ al municipiului, precum si studiul de evaluare a potentialului zonei cu multiple functiuni , care analizeaza critic situatia existenta si prevede:

- posibilitati de dezvoltare a multiplelor forme de functiuni
- echiparea zonelor de locuit cu utilitati de tip urban
- optimizarea relatiilor in teritoriu.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Zona studiata prin prezentul P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii studiat in PUZ Unirii si apartinator UTR "CC1z " Conform prevederilor Avizului de oportunitate zona studiata cuprinzand aceste terenuri nu este restrictionata constructiilor Ea va apartine UTR L2az -Locuinte individuale si colective mici cu P,P+M,P+1,2 niveluri dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu si dotari complementare si UTR V5z culoar pentru infrastructura tehnica

3.3 Valorificarea natural

Terenurile pe **cadrlui** care se vor construi casele de locuit , care vor avea un regim de inaltime , parter ,parter si mansarda , sunt plate In zona exista case de locuit noi . Lucrarile de sistematizare verticala a terenului parcelelor se vor face astfel ca prin ame-najarea teraselor, sa se realizeze un cadru natural de adecvat zonei de locuit.

3.4 Modernizarea circulatiei

Circulatia rutiera

Organizarea circulatiei rutiere se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva preluand prevederile PUZ Unirii .

In zona studiata se propun urmatoarele :

Strada de acces din str Eden este privata, are 4,5m si o lungime de 245m ,cu supralargiri si loc de intoarcere .In zona aferenta actualului studiu .Aceasta strada se propune a se largi (in zona care se va reglementa la 6,0m pe o lungime de 63,0m cu loc de intoarcere de 8,0mx12,0m

Proprietarii parcelelor afectate de largirea strazii la 6,0m au facut o declaratie autentificata prin care se obliga sa-si dezmembreze parcelele cu fasia de 1,50m.,fasie care va fi intabulata ca drum privat (langa cel de 4,50m existent*)

In acesta zona este propusa o parte din strada de legatura lata de 10,m ,lunga de 31,0m , situata la cca 155,0m fata de str Eden (paralela cu ea) si care momentan va ramane in proprietate privata (poate fi folosita ca loc de intoarcere) Strazile cu prospectul de 10,0m ca si str Eden sunt cuprinse in acest fel in PUZ Unirii

Amenajarea strazii private se va face prin efortul financiar al beneficiarilor .

S-au prevazut accese auto cu parcare duble in cele 5 loturi . Parcarea dubla la dotare s-a facut conform RGU actualizat Anexa 5 pct 5.7.1 al 1 care prevade 1 loc de parcare la 4 angajati . S-au prevazut 2 locuri (8 angajati) si o rezerva de parcare de inca 2 locuri

3.5.Zonificarea functionala - Reglementari - Bilant teritorial - Indici urbanistici

Factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu sunt :

-mobilarea terenurilor studiate , rezolvarea utilitatilor adecvate structurii urbane ,valorificarea cadrului natural, armonizarea acestuia cu amplasamentul propus, asigurarea accesului pietonal si carosabil la cladirile de locuit , precum si o functionare optima, in cadrul zonei de locuit propuse prin P.U.Z

Conform plansei nr.S1– Situatia existenta- se prezinta zona luata in studiu delimitata de str Eden si strazile private cu incinte edificate si terenuri arabile libere la vest

In zona sunt propuse 4 loturi pentru locuinte cu suprafete intre 500mp- 690mp si o dotare pe lot de 373mp amplasate relativ ordonat la fata de str Eden . Casele de locuit existente sunt parter , parter si etaj ,mansarde . Casele sunt relativ noi ,construite de cca 5ani-10ani. Zona este intr-o zona relative periferica a orasului , care este in dezvoltare .

3.5.1 Zonificarea functionala – Reglementari SOLUTIA PROPUA

Conform plansei desenate nr.S2–Reglementari urbanistice zonificare, se propune lotizarea in 5 parcele a terenului prevazut in PUZ Unirii UTR –CC1z si propus prin documentatie in -UTR L2az –Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu si dotari complementare si UTR –V5z culoar protectie infrastructura tehnica

.Aceasta s-a propus in vederea construirii de case de locuit izolate si dotari in regim de inaltime de P,P+M;P+1 amplasate la distante variabile de la limita de proprietate . Studiul rezolva si functiunile complementare de: circulatii carosabile si pietonale.

3.5.2.Zonificare functionala total zona reglementata

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Teren agricol intravilan	8569	56,36	5400-	35,51
2.	Zona de locuit	3539	23,28	6316	41,54
3	Zona de circulatii	3097-	20,36	3464	22,79
4	V5z culoar protectie infrastructura tehnica			25	0,16
	TOTAL GENERAL	15205	100,00	15205	100,00

Terenurile propuse pentru amplasarea de case de locuit individuale si dotare sunt delimitate de strada privata ,terenuri libere si de loturi edificate Se va face parcelarea lotului nr II restul parcelelor raman conform CF-urilot .

Terenurile aferente amplasamentului reglementat au o suprafata de 3169mp si sunt formate din parcele care sunt proprietatea privata a cetatenilor, delimitata prin tarusare .Terenurile au acces din strada privata si str Eden .

Cladirile propuse sunt 4 case de locuit individuale P(P+M,P+1) si o dotare - laborator dentar P+1 .Acele cladiri s-au propus cu un aliniament minim de 4,0 si 5,0m la strada , de 2,0m si 3,0m fata de limitele laterale si 5,0m fata de limitele posterioare ale proprietatilor. Principiile de amplasare ale cladirilor in cadrul fiecarui lot respecta codul civil si regulile de insorire. Compozitional sunt propuse 4 cladiri individuale si o dotare

La mobilarea loturilor , s-a avut in vedere faptul ca in zona studiata exista tendinta de extindere a zonei de locuit si restul terenurilor vor fi parcelate si mobilate cu locuinte sau alte functiuni complementare.

Suprafetele aferente loturilor sunt variabile de la 170,0mp la 679,0mp

3.5.3.Zonificare functionala

Zona de locuit delimitata propusa are suprafata propusa 3169 mp

Din analiza comparativa a indicilor urbanistici existenti si indicii urbanistici aferenti intregului teren studiat delimitat de cele 3 strazi si limita propusa pentru circulatia majora rezulta indicii existenti si propusi la amplasamentul detaliat se incadreaza in indicii urbanistici propusi ai zonei .

3.5.4. Bilant teritorial pe zona reglementata (parcele)

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Teren agricol intravilan	3169	100	-	-
2.	Zona de locuit	-		701	22,12
3	Zona verde	-		1429	45,09
4	Zone parcare	-		150	4,73
5	Zona posibil edificabil	-		497	15,68
6	Zona circulatii	-		367	11,58
7	V5z culoar pentru infrastructura tehnica			25	0,79
	TOTAL GENERAL	3169	100,00	3169	100,00

Spatiu verde in zona publica 20persoanex20mp=400mp

3.5.5 Indici urbanistici propusi

POT=35% P, 'P+1,P+M ,P+2

CUT pr =0,6 (P+M,P+1);0,9(P+2) CUTpr=0,5 P

Din bilantul teritorial rezulta ca terenul existent arabil se va schimba in teren aferent zonei de locuit impreuna cu circulatia interioara aferenta

3.6. Echipare edilitara.

Alimentarea cu apa pe strada private este executata pana la fiecare amplasament

Canalizarea- pe strada privata se va fi rezolvata prin extinderea retelei de canalizare legata la canalizarea menajera existenta si functionala pe str Eden, .

Apele piuviale din zona reglementata in etapa I se vor dirija prin rigole la base de preaplin,(rezervoare de apa pentru gradini) Aceste base se vor lega prin rigole de santul strazii de acces Acest sant ,prevazut in sectiunea strazilor de acces se va lega in santul din str Eden si apoi in viitoarea canalizare pluviala stradala

Se recomanda ridicarea cotei 0,00 si evitarea construirii subsolurilor

Alimentarea cu energie electrica pe strada privata este realizata cu LEA iar alimentarea la viitoarele amplasamente se va face cu LES str Eden cu LES .S-au propus retele de fibra optica si iluminat public . :

Alimentarea cu gaz metan se va face prin extindere de retea pe strada privata

Bransamentele la extinderea de retea mentionata mai sus se va face in dreptul fiecarui lot de casa

3.7. Protectia mediului

Analizand situatia existenta si luand in considerare strategia de dezvoltare a acestei zone precum si integrarea ei in circuitul civil, reabilitarea si conservarea mediului trebuie extinse pornind de la cadrul natural existent dar si de la problemele evidentiate anterior, prin care se impun luarea anumitor masuri :

-depozitarea controlata a deseurilor menajere(prin prevederea de anexe gospodaresti;

3.8. Proprietatea asupra terenurilor

3.8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor

a) Teren proprietate publica este terenul destinat circulatiilor carosabile si pietonale existente, reprezentat in plansa desenata nr. S 4, prin culoarea rosu pal(violet)

b) Teren proprietate privata persoane fizice, a cetatenilor prin culoarea galben,

c) Teren proprietate privata persoane fizice propus sa fie trecut in domeniul public al primariei reprezentat prin culoarea galben hasurat specificat pe plansa

3.8.2 Circulatia juridica a terenurilor

Terenurile necesare realizarii propunerii de rezolvare a circulatiei pietonale si carosabile in zona reglementata au gabarite existente si propuse .Momentan nu sunt necesare treceri din proprietatea privata a cetatenilor in proprietatea publica .

In plansa de reglementari juridice este specificata suprafata de teren care este in curs de cedare in domeniul public al Primariei , respectiv 1327mp aferenta strazii de 10,0m care se desprinde din str Eden si reprezinta jumatatea ei

Pentru viitoarea strada paralela cu str Eden prevazuta in PUZ Unirii ,cu prospect de 10,0m s-au rezervat doua fasii de teren 255mp(cumulate) si respectiv 45mp(din actualul drum privat),,Aceste suprafete momentan raman in proprietate privata.

Strada privata cu un prospect momentan de 4,50m ,propusa la o largire la 6,0m in zona reglementata ramane strada privata .

Proprietarii celor patru parcele afectate de largirea strazii la 6 m au facut o declaratie autentificata(anexata la documentatie) prin care se obliga sa-si dezmembreze aceste parcele,realizand astfel o fasie paralela cu drumul de 4,5 m, cu latime de 1,5m la fiecare parcela. Aceste parcele de 1,5 m latime se vor unifica in CF nou , cu statut de drum privat, inaintea autorizarii constructiilor de pe parcele

3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor

Pentru implementarea investitiei sunt necesare in etapa I lucrari de amenajarea accesului la cele 5 imobile . In et II dupa edificarea constructiilor si concomitent cu executia acestora se poate face extinderea retelelor edilitare .

Costurile pentru realizarea accesului la imobile si pentru extinderea retelelor edilitare si racordarea imobilelor la ele se vor suporta de catre investitori in cooperare cu detinatorii de retele .**Prin urmare Primaria Tg Mures nu va fi implicata financiar in realizarea deziseratelor de mai sus. .**

Strada Eden are pozitionate si functionale urmatoarele retele tehnico edilitare – apa potabila, canalizare menajera ,energie electrica, gaz metan Strada este pietruita ea..urmand sa intre in planul primariei pentru modernizare Dupa asigurarea prospectului strazii prin cadastrare se poate trece la amenajarea definitiva a strazii

Pentru prima etapa –realizarea caselor de locuit si pozarea extinderilor de retele termenul de realizare propus este intre 2022-2023 iar perntu amenajarea strazii Eden 2022-2024

4. CONCLUZII

Prin analiza situatiei existente si a propunerilor in corelare cu prevederile P.U.G., se releva urmatoarele:

- terenul studiat este destinat constructiilor de locuinte L2az – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu si dotari complementare

- zona va fi tratata cu atentie, respectand normele sanitare si normele de protectie a mediului.

Aprecierea elaboratorului P.U.Z.

Avand in vedere ca aceasta zona este amplasata intr-o pozitie cu vecinatati compatibile, se impune ca prin realizarea caselor de locuit precum si a lucrarilor aferente , sa se respecte cadrul natural pentru a crea un ansamblu unitar, atractiv, cu o valoare peisagistica si arhitecturala .

Intocmit
Arh M Dragota

REGULAMENT LOCAL

LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE ZONA FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE str Eden fn Tg Mures

GENERALITATI CARACTERUL ZONEI UTR L2 -L2az si UTR V5z
Subzona locuintelor individuale si colective mici cu .P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu si dotari complementare

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

Art 1 UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele functiuni
- locuinte individuale mici cu maxim P,P+M,P+1,P+2 niveluri in regim de construire izolat
 - echipamente publice de nivel rezidential;

Art 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mpAdc si sa nu genereze transporturi grele;aceste functiuni vor fi dispuse in intersectii si se va considera ca au o arie de desrvire de 250m ;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stbilizare a terenurilor si a conditiilor de realizare a constructiilor,inclusiv a celor terasate
- realizarea locuintelor este conditionata de existenta unui PUZ sau PUD aprobat conform legii

Art 3 UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200mpADC,genereaza trafic important de persoane si marfuri,au program prelungit dupa orele 22,00,produc poluare;
- activitati productive 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 si productie,prin deseuri produse ori programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en gros
- depozitare materia;le refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;
- activitati productive care utilizeaza sau depozitare si productie terenul vizibildin circulatiile publice
- autobaze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedeca evacuarea si coletarea rapida a apelor meteorice

SECTIUNEA II

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

–se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

1.Dimensiuni minime suprafata 350mp

2.adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia

Art 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0m pe strazi de categoria a III

Art 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI

POSTERIOARE ALE PARCELELOR laterale la 2,0m (doar parcela nr ldreapta) si la 3,0m toate celelalte iar la cele posterioare la 5,0m

Art 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 4,0m

Art 8 CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca este asigurat un acces carosabil de minim 4,0m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate .

Art 9 STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

-stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci inafara circulatiilor private si publice

Art 10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi de P+2(10m)

- Art 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje

- volumetria cladirilor de locuit va fi echilibrata ,raportata la suprafata terenurilor si la vecinatati edificate

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis, sarpanta sau terasa in cazuri justificate urbanistic si arhitectural; la invelitoarea acoperisului se propune folosirea tiglei in culori naturale (caramizie-maro inchis)

- cromatica cladirilor va fi in tonuri specifice cladirilor de locuit , interzicandu-se culorile stridente

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala

- se interzice folosirea azbocimentului, a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor, garajelor, anexelor

Art 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice

- pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- apele pluviale se vor dirijara cu rigole in baze de prea plin (rezervoare) si apoi conduse intr-un sant amenajat pe strada privata de acces ,cu deversare in santul din strada principala publica(in viitor retea de canalizare pluviala) .
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat
- se interzice dispunerea antenelor TV –satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

Art 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda plantarea de specii de arbori ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor

Art 14 - IMPREJMUIRI

imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta dublata de gard viu

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime maxime de 2,20m

SECTIUNEA III

**POSSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE
SI UTILIZARE A TERENULUI**

Art 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT=35% ; P, 'P+1,P+M ,P+2

Art 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT pr =0,6 (P+M,P+1);0,9(P+2) ; CUTpr=0,5 P

V5z–Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art 1 UTILIZARI ADMISE

- conform legilor si normelor in vigoare

Art 3 UTILIZARI INTERZISE

-se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor

SECTIUNEA II

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR- SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI

–conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

–conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art 6 -AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTE RIOARE ALE PARCELELOR

–conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA ALTELE PE ACEEASI PARCELA

–conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art 8 - CIRCULATII SI ACCESE

–conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

–conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

–conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

–conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

–conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art 14 - IMPREJMUIRI

–conform studiilor de specialitate avizate conform legii

SECTIUNEA III

POSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

– conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

–conform studiilor de specialitate avizate conform legii