

BENEFICIAR: Szilágyi Csaba István și Bányai István

PUZ

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

**P.U.Z. - Pentru reglementare urbanistică
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**

Locația: Comuna Livezeni și FN, jud. Mureș
Proiectant: SC Arch-Pin-Plus SRL
Proiect nr. 13/2022

Martie 2024

FOAIE DE GARDĂ

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

R.L.U. – Regulament Local de Urbanism

- *Denumirea lucrării:* P.U.Z.- Reglementare urbanistică pentru
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
- *Amplasament:* Comuna Livezeni și FN, jud. Mureș
- *Beneficiar:* Szilágyi Csaba István și Bányai István
- *Proiectant:* S.C. Arch-Pin-Plus S.R.L, Tg. Mureș
- *Nr. Proiect:* 13/2022
- *Data elaborării:* Martie 2024

LISTA SPECIALIȘTILOR

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

- atestat Registrul Urbaniștilor din România	Nr. 568
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de amenajarea teritoriului	categoria C
- drept de semnătură privind coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism	categoria D,E

.....

LISTA DE SEMNĂTURI

- Șef Proiect	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
- Proiectat	arh. Petru Alexandru GHEORGHIU
	arh. Andras PINTYA
- Desenat	arh. Andras PINTYA

B O R D E R O U

PARTEA SCRISĂ

MEMORIU GENERAL.....	6
1. INTRODUCERE.....	6
1. Date de recunoaștere a documentației.....	6
2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal.....	6
3. Surse documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	8
1. Evoluția zonei.....	8
2. Încadrarea în localitate	9
3. Elemente ale cadrului natural	9
4. Circulația	11
5. Ocuparea terenurilor	11
6. Echiparea edilitară.....	12
7. Probleme de mediu	13
8. Opțiuni ale popula	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	14
1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	14
2. Prevederi ale PUG Livezeni	14
3. Valorificarea cadrului natural.....	15
4. Modernizarea circulației	15
5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	16
6. Dezvoltarea echipării edilitare	17
7. Protecția mediului	18
8. Tipul de proprietate a terenurilor	18
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	18
5. PLAN DE ACȚIUNE - IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z....	19
REGULAMENT DE URBANISM.....	21
GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE	30

PARTEA DESENATĂ

A1	Încadrare în teritoriu	scara 1 : 5000
A1*	Încadrare în PUG	scara 1 : Fc
A2	Situația existentă	scara 1 : 500
A3	Reglementări urbanistice	scara 1 : 500
A3.1	Secțiuni prin teren	scara 1 : 500
A4	Reglementări echipare edilitară	scara 1 : 500
A5	Proprietatea supra terenurilor	scara 1 : 500
A6	Posibilități de mobilare	scara 1 : 500
A7	Studiu vecinătăți	scara 1 : Fc

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare este întocmită în baza unei comenzi de proiectare din partea Szilágyi Csaba István și Bányai István, pentru terenul care este în proprietatea privată a lui Szilágyi Csaba István și Bányai István conf. Carte Funciară nr. 52423 al comunei Livezeni.

Proiectul are agrementul de principiu al Primăriei Livezeni și a Consiliului Județean Mureș, Serviciul Urbanism, conform următoarelor acte:

- Certificatul de Urbanism nr. 161 din 31.10.2022;
- Avizul de Oportunitate nr. 19 din 13.10.2023.
- PROCES-VERBAL primăriei Livezeni nr. 108/R3 din 09.04.2024

Prin intermediul prezentului proiect proprietarii își propun reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic prin:

- stabilire zonă funcțională: Locuințe colective cu funcțiuni complementare;
- adoptarea unui regulament de urbanism dedicate terenului reglementat.
- construirea clădirilor conform Regulamentului Local de Urbanism aferent acestui Plan Urbanistic Zonal.

Prin aprobarea acestui proiect urbanistic se va putea asigura cadrul legal de eliberare a Autorizațiilor de Construire pentru obiectivele preconizate.

1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* P.U.Z.- Reglementare urbanistică pentru
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
- *Amplasament:* Comuna Livezeni FN, jud. Mureș
- *Beneficiar:* Szilágyi Csaba István și Bányai István
- *Proiectant:* S.C. Arch-Pin-Plus S.R.L, Tg. Mureș
- *Data elaborării:* Martie 2024
- *Pr. Nr.* 13/2022

2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

▣ *Solicitări ale temei program*

Beneficiarii împreună cu proiectantul au stabilit o temă de proiectare.

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul localității Livezeni, jud. Mureș. Terenul reglementat are o suprafață de 1.800 mp. Terenul este situat în intravilanul localității Livezeni conform PUG Livezeni.

Beneficiarii solicită schimbarea UTR 8 subzona „Li” locuințe cu dotări aferente, servicii și microproducție, integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi în subzona „Lc” Locuințe colective cu funcțiuni complementare;

●Persoane/instituții interesate în întocmirea acestui PUZ și care prezintă Extrase de Carte Funciară, în anexă sunt:

- Szilágyi Csaba István și Bányai István – C.F. nr. 52423 al comunei Livezeni

●Cointeresați:

- Primăria comunei Livezeni, proprietar pe străzi și drumuri de exploatare.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 19 din 13.10.2023, eliberat de Consiliul Județean Mureș, respectiv prin Certificatul de urbanism nr. 161 din 31.10.2022, au fost stabilite coordonatele principale în care va trebui să se încadreze investiția:

- zona reglementată: teritoriul înscris în C.F. 52423 al comunei Livezeni, delimitat la nord de drumul județean DJ 135, la vest cu proprietate privată, la sud cu pârâul Sasvari și la est domeniul public. Pentru realizarea investiției se va reglementa o suprafață de 1.800 mp.

- funcțiunea: Locuințe colective cu funcțiuni complementare;

- regim maxim de înălțime: P+2E

- POT max =35%; CUT max = 1,0;

- Regim de aliniere: conform reglementari PUG pentru UTR 8, respectând retragerea de minim 5,00 m față de limita posterioară (zona de protecție a pârâului Sasvari ce va rămâne zonă verde);

Destinația actuală: intravilan – Fâneată

▣ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Zona studiată se află în intravilanul localității Livezeni. În raport cu restul localității, terenul ce urmează a fi reglementat este situat în partea estică a comunei, la ieșirea spre Miercurea Nirajului stabilit prin PUG în vigoare.

În prezent, zona din care face parte amplasamentul studiat, se găsește într-un proces de transformare funcțională în care accentul se mută de pe funcțiuni cu caracter agricol pe funcțiuni urbane (locuire, servicii, comerț, cazare, alimentație publică, etc.).

Zona de amplasament, în prezent liberă de construcții, înconjurată de infrastructură edilitară, are un potențial ridicat pentru dezvoltarea de investiții de interes local care polarizează funcțiuni de locuire.

Conform PUG Livezeni (aprobat prin HCL 1 din 23.01.2020), zona studiată este situată în intravilanul localității Livezeni, în **UTR 8**:

- subzona Li = locuințe cu dotări aferente, servicii și microproducție, integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi;

3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

- Planul Urbanistic General al comunei Livezeni (aprobat prin HCL 1 din 23.01.2020);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Lucrare topografică întocmită de ing. Roman Vasile
- Studiul geotehnic întocmit de: S.C. GEOSPACE S.R.L., TÂRGU MUREȘ

Date statistice

– Datele statistice fac referire la numărul locuitorilor din județul Mures și la evoluția parcului național de vehicule (DRCIV).

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei – nu există

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

1. Evoluția zonei

▣ Date privind evoluția zonei

Favorizată de existența unor suprafețe mari de teren liber, ușor de structurat din punct de vedere urbanistic, vecinătatea amplasamentului este parțial edificată prin construcții ce au funcțiuni multiple: locuințe, servicii și producție-depozitare.

Zona vestică și centrală a comunei a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare puternică pe direcția de locuințe colective dar și de servicii inclusiv producție-depozitare.

Terenul, momentan este liber de construcții.

▣ Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

În momentul de față terenurile beneficiarilor, sunt situate într-o zonă aflată într-o continuă modificare și dezvoltare, prin transformarea terenurilor libere în terenuri cu funcțiuni urbane, îndeosebi locuințe. Atractivitatea zonei o constituie apropierea de zone bine dotate comercial, edilitar, administrativ.

Viața economico-socială a comunei Livezeni este influențată de vecinătatea municipiului Târgu Mureș cu care are relații economice strânse.

Pentru Primăria comunei Livezeni orice plan urbanistic care reglementează o zonă și completează astfel PUG ul, este binevenit.

▣ Potențial de dezvoltare

Zona este de mult în vizorul dezvoltatorilor imobiliari deoarece oferă toate condițiile necesare pentru o dezvoltare echilibrată.

Având în vedere faptul că în zonă există unități comerciale și rezidențiale, o extindere a zonei de locuințe, este binevenită, iar prin prezenta lucrare se va realiza și o ordine urbanistică, care va ajuta la dezvoltarea zonei, dar și a localității atât din punct de vedere social cât și economic.

Consecințele economice și sociale pentru comună sunt minime, dar pozitive, pentru că se înscrie în tendința generală de dezvoltare a orașului, extinderea zonei rezidențiale, răspunde unei nevoi sociale, întru cât cererea de locuințe în comună este mare.

2. Încadrarea în localitate

▣ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul Localității Livezeni, la ieșirea spre Miercurea Nirajului, pe partea dreaptă a drumului național Dj 135 (str. Lungă), în partea estică a comunei.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord – drumul județean DJ 135 (str. Lungă)
- la est – domeniul public
- la sud – pârâul Șasvari
- la vest – terenuri proprietate

▣ Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Accesele carosabile și pietonale la teren se realizează din Dj 135 (str. Lungă), iar pe această stradă există rețele de energie electrică, gaze, telecomunicați, apă și canalizare. Privitor la instituțiile de interes general, acestea sunt accesibile în centrul comunei Livezeni, respectiv în municipiul din imediata vecinătate.

3. Elemente ale cadrului natural

▣ Condiții tehnice – geologice

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost executate 2 foraje geotehnice în sistem uscat semimecanic, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F1 (cota teren existent)

0,00 m – 2,80 m = 2,80 m sol vegetal, umplutură, bucăți de beton

2,80 m – 3,50 m = 0,70 m praf argilos, nisipos, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, îndesare medie

3,50 m – 4,30 m = 0,80 m praf nisipos, argilos, galben-cafeniu, tare, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, îndesare medie

4,30 m – 6,00 m = 1,70 m praf nisipos, argilos, vinețiu, plastic consistent, cu plasticitate redus, practic saturat, afânat

N.H. – 4,50 m

F2 (cota teren existent)

0,00 m – 2,50 m = 2,50 m sol vegetal, umplutură, bucăți de beton

2,50 m – 3,60 m = 1,10 m praf argilos, nisipos, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, îndesare medie

3,60 m – 4,50 m = 0,90 m praf nisipos, argilos, galben-cafeniu, tare, cu plasticitate mijlocie, practic saturat, îndesare medie

4,50 m – 6,00 m = 1,50 m praf nisipos, argilos, vinețiu, plastic consistent, cu plasticitate redus, practic saturat, afânat

N.H. – 4,50 m

▣ Condiții hidrogeologice

Din punct de vedere geologic zona și amplasamentul studiat aparține depozitelor, constituit din strate Neogen-Pliocen-Pannoniene (p_n), de origine aluvionar format și depus de acțiunea apelor curgătoare și superficiale, formate din argile, argile marnoase, prafuri, nisipuri.

Peste aceste straturi și formațiuni sunt prezente rocile mai tinere de vârstă Quaternar-Holocenă (qh_2), compuse din roci argiloase, prăfoase, nisipoase, cu concrețiuni calcaroase, limonitice, manganoase, de origine deluvial-proluviale, care s-au format în urma forțelor de eroziune exterioară.

Din punct de vedere geotehnic, aceste strate prăfoase, argiloase, nisipoase, interceptate sunt straturi coezive cu plasticități diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos.

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este pârâul Șaivari.

▣ CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În urma cercetărilor și a rezultatelor de laborator geotehnic cât și din urmărirea stratificației pământurilor prăfoase, nisipoase, argiloase, interceptate din foraj, concluzionăm următoarele:

- nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraje la adâncimea de -4,50 m, dar poate varia în funcție de debitul apelor meteorice;

- înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedicată scurgerea apelor meteorice în sabaturile executate;

- în cazul în care apa apare în săpăturile executate pentru fundații, se vor prevedea instalații de evacuare a apei din săpătură;

- terenul cercetat este o suprafață relativ plană, albia veche a pârâului Șaivari, fără urme de alunecări, crăpături de soluri, afueri, zone cu exces de umiditate și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundațiilor directe;

- nu este recomandată fundarea în stratul de umplutură;

- datorită morfologiei de luncă, se recomandă hidroizolarea fundațiilor;

- scurgerea apelor de la suprafață va fi asigurată prin sistematizarea suprafeței terenului cu pantă 1-5% spre exteriorul construcțiilor;

- în jurul elevației se recomandă trotuar de beton de minim 1,00 m lățime și pantă de 1-5% spre exterior;

- pe timpul execuției se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere;

- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, recomandăm luarea măsurilor constructive de siguranță;

- vor fi respectate cu strictețe normele de protecția muncii pe timpul fazei de execuție;

- în perioada executării săpăturilor în rocile prăfoase, argiloase, nisipoase, dacă adâncimea excavației depășește adâncimea de 2,00 m se recomandă sprijinirea săpături sau crearea unei pante de taluz natural de 1:1,0;1:1,5, având în vedere și indicii mecanici dați la adâncimea respectivă (f_i° și c);

- valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățimi de $B=1,00$ m și adâncimi de fundare $D_f=2,00$ m față de nivelul terenului sistematizat;

În contextul datelor de mai sus în zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,80/0,90 m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 și NP 074/2014, în următoarele condiții:

4. Circulația

▣ Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Aspecte pozitive:

Terenul este deservit de infrastructura rutieră existentă și are acces din Dj 135 (str. Lungă), drum cu îmbrăcăminte definitivă (asfalt) cu o lățime de 6.5 m parte carosabilă și cu o distanță de aproximativ 18-20 m între proprietăți (garduri).

Zona este caracterizată de un trafic intens, rezultat al deplasărilor de tranzit către municipiile Tîrgu Mureș și Sovata.

▣ Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente și de realizare ale unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.

Terenul are front la DJ 135 (str. Lungă), o arteră principală de acces a Municipiului Tîrgu Mureș, care face legătura cu zona periurbană a comunei Livezeni, comună care recent a suferit o puternică densificare.

Fluiditatea traficului la nivelul zonei este afectată în special de profilul DJ 135 lărgit.

Transportul public este asigurat prin transport rutier. Transportul în comun este asigurat de operatori de servicii de transport călători, care au încheiat contracte specifice cu Consiliul Județean, respectiv cu localitatea Livezeni și este rezolvat prin autobuze și microbuze aparținând mai ales unor societăți comerciale particulare.

În ceea ce privește circulația pietonală – sistemul de trotuare nu este bine stabilit.

5. Ocuparea terenurilor

▣ Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile ce ocupă zona studiată sunt terenuri mixte: locuințe, servicii și producție-depozitare.

Parcela studiată este proprietate privată.

☐ **Relaționări între funcțiuni**

În prezent zona studiată se află într-o zonă predominant de locuire, rezidențială (individuale și funcțiuni complementare)

☐ **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Terenul este liber de construcții, astfel coeficienții urbanistici actuali sunt:

$$P.O.T.= 0,00\% \text{ și } C.U.T.= 0,0.$$

Parcelele vecine sunt în cea mai mare parte mobilate cu locuințe individuale.

☐ **Aspecte calitative ale fondului construit**

Structura clădirilor, din imediata apropiere este în general bună și foarte bună, cu fundații din beton și pereți din zidărie de cărămidă, cu acoperiș tip șarpantă/terasă și învelitoare din țiglă ceramică/metalică.

☐ **Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată este bogată în locuințe individuale/colective și servicii, majoritatea acestora fiind amplasate în centrul localității Livezeni sau la intrarea în Municipiul Tg. Mureș, care este relativ aproape de zona studiată.

☐ **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi se concretizează în prezent în: plantațiile de pe parcelele neconstruite.

Prin prezenta documentație se va studia modul de ocupare al terenului cu spații verzi, ținând cont de dimensiunea și amplasarea parcelei, de modul de percepție al volumelor construite.

☐ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

☐ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități, în lumina investiției propuse, sunt:

— Lipsesc rețele de trafic pietonal.

— Lipsesc rețele de trafic bicicletă.

6. **Echiparea edilitară**

— Rețelele gaz metan: sunt prezente pe DJ 135.

— Rețelele de canalizare și apă curentă: sunt prezente pe DJ 135.

— Rețelele de curent electric: sunt prezente pe DJ 135.

— Apele pluviale: sunt direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau canale pluviale;

— Încălzirea și apa caldă menajeră sunt produse cu ajutorul energiei electrice, gaze naturale, sau din surse regenerabile.

Sub aspect edilitar, zona este echipată cu rețele de utilități amplasate pe traseul căilor de circulație (DJ 135.).

7. Probleme de mediu

- ☐ Relația cadru natural – cadru construit: terenul este construit.
- ☐ Evidențierea riscurilor naturale și antropice: riscul de inundații și alunecări de teren este practic nul.
- ☐ Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă: nu este cazul.
- ☐ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu, respectiv situri arheologice reperate.
- ☐ Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

8. Opțiuni ale popula

- ☐ **Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Prezenta documentație propune soluții și reglementări în scopul acomodării unei construcții cu funcțiune pentru locuire colectivă.

Conform Avizului de Oportunitate favorabil și Certificatul de Urbanism, eliberate de Primăria comunei Livezeni propunerile urbanistice sunt acceptate.

Inițiativa de promovare și elaborare a PUZ va fi adusă la cunoștință publicului prin afișarea pe amplasament, prin publicarea informațiilor pe site-ul Primăriei Primăria comunei Livezeni, precum și publicarea în presă.

În acest scop populația va putea trimite observații și sugestii inițiatorului PUZ și va putea participa la întâlnirea cu proiectantul conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului. Sunt prezentate în rapoartele întocmite la consultarea populației: nu au fost semnalate aspecte nefavorabile.

- ☐ **Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ**

Misiunea elaboratorului PUZ este aceea de a corela analiza situației existente cu opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale, oferind soluțiile optime de rezolvare urbanistică, a infrastructurii rutiere și pietonale, precum și a echipării edilitare.

Zona studiată este rar urbanizată, fiind amplasată într-o zonă cu locuințe unifamiliale, situate în partea estică a comunei Livezeni. Reglementările solicitate în prezenta lucrare, propun construirea pe teren a unei locuințe colective.

Prin prezentul PUZ se dorește reglementarea terenului studiat din punct de vedere urbanistic, prin reconversia funcțională, prin ordonarea circulațiilor, a utilităților în zonă creîndu-se astfel un cadru legal pentru emiterea Autorizațiilor de Construire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe parcela studiată au fost întocmite următoarele studii: topografic, geotehnic, toate fiind atașate la prezenta documentație.

Studiu topografic – Prin grija beneficiarului, proprietar de teren a fost pusă la dispoziția proiectantului ridicarea topografică cu releveele terenurilor, parcelarul conform OCPI prin E-terra.

Studiu geotehnic - concluzia acestuia evidențiază că terenul este favorabil pentru amplasarea construcțiilor prin metoda fundării directe, totodată se subliniază faptul că nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate.

2. Prevederi ale PUG Livezeni

Conform PUG Livezeni (aprobat prin HCL nr.1 din 23.01.2020) zona reglementată se suprapune peste subzonele: „Li” locuințe cu dotări aferente, servicii și microproducție, integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi.

UTR 8 în subzona Li - locuințe cu dotări aferente, servicii și microproducție, integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi. Caracteristicile parcelelor: pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să respecte cumulativ următoarele condiții front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate sau clădiri izolate, adâncimea parcelei de minim 18 m pentru clădiri înșiruite și de minim 16 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandat 25 m), suprafață minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, de minimum 200 m pentru clădiri cuplate (recomandabil 400 mp) sau pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 500 mp), resp. adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei; în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior; în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la stradă determinat de parcelarul tradițional; pentru celelalte categorii de funcțiuni parcela minimă recomandabilă este de 500,0 mp cu un front la strada de min. 15,0 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate. Amplasarea clădirilor față de aliniament: se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice; în lungul străzii Lungă se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru artera de tranzit (drum județean).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m; față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m; în zonele de inserție se recomandă respectarea amplasării tradiționale a clădirilor pe parcele; în zonele cu parcelar istoric amprenta istorică tradițională va fi determinantă pentru stabilirea tipului de amplasare și

conformare a construcțiilor în raport cu regulile generale enumerate mai sus. Circulații și accese: pentru a fi construibile parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de trecere legal instituită conform prezentului regulament, incintele cu funcțiuni și utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulat; Staționarea autovehiculelor: pentru construcții noi sau intervenții de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), în interiorul parcelei. Înălțimea maximă admisă: se va respecta regimul de înălțime reglementat aferent fiecărei zone funcționale de intravilan, conform prezentului regulament de urbanism; regim de înălțime recomandat P+M: diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel; pentru locuințele de vacanță situate pe versanți slab construiți înălțimea maximă D+P sau P+M. Aspectul exterior al clădirilor: pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zonă construită protejată se vor aplica și următoarele reglementări; caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectura specifică. Condiții de echipare tehnico-edilitară și evacuare a deșeurilor: pentru toate construcțiile noi sau intervențiile asupra fondului construit existent se aplică prevederile prezentului regulament; pentru zonele echipate cu apă și canalizare în sistem individual se recomandă parcela minimă construibilă de 750,0 m; Spații libere și spații plantate: spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fațadă vor asigura norma minimă de zonă verde aferentă fiecărui potențial utilizator al programului, conf. Legislației în vigoare; se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din spațiul public; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp.

Împrejmuiri: împrejmuirile și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale; Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului: POT max = 30%, CUT max = 0,6

3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spații verzi în interiorul parcelei. Amenajarea propusă va presupune echiparea zonei cu suprafețe de spații verzi adiacente zonelor pietonale și carosabile din interiorul amplasamentului, fapt ce va mări calitatea spațiului construit cât și aspectul zonei se va îmbunătăți considerabil.

Amplasarea și orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însoțite corespunzător (conform condițiilor prescrise prin HG 525/1996.

4. Modernizarea circulației

Accesul se va face din strada laterală față de drumul județean DJ 135. Accesele la teren sunt realizate astfel încât să corespundă avizului de oportunitate, iar în interiorul parcelei circulațiile (drumuri, parcări, alei) vor fi private și vor fi întreținute pe cheltuiala beneficiarului.

În interiorul incintei toate construcțiile nou propuse vor fi deservite de drumuri pietruite/asfaltate, respectiv alei pietonale dalate.

5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform PUG Livezeni (aprobat prin HCL nr.1 din 23.01.2020) zona reglementată se suprapune peste subzonele: Li = locuințe cu dotări aferente, servicii și microproducție, integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi; subzone care alcătuiesc **UTR 8**, cu specificații generale: regim de înălțime max.=P+M, POTmax=30%, CUTmax=0,6.

Se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător, se propune un UTR nou:

UTR 8 subzona „Lc” = LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Din punctul de vedere al zonificării existente, respectiv propuse, bilanțul teritorial aferent zonei studiate, este redat în tabelul următor, după cum urmează:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniul privat din care:	1.800	100	1.800	100
	1.Teren intravilan	1.800	100	1.800	100
	a. Circulații carosabile și pietonale	-	-	810	24.75
	b. Zonă destinată construcțiilor	-	-	630	50.25
	c. Zonă verde	-	-	360	25
TOTAL ZONA STUDIATĂ/REGLEMENTATĂ		1.800	100	1.800	100

▪ Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului, C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T., exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului, C.U.T., exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indicii s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime.

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul		
	Existent	Prins prin PUG	Propus
P.O.T.	0%	30%	Max.35%
C.U.T.	0	0.6	Max. 1,0

6. **Dezvoltarea echipării edilitare**

Rețelele de utilități: gaz metan, electrice, apă și canalizare, sunt prezente la DJ 135.

Acestea pot fi branșate cu acordul furnizorilor, pe baza unor proiecte de specialitate și finanțate de beneficiar.

▪ **Alimentarea cu apă și canalizare**

Conductele de apă și canalizare se află la limita nordică a terenului studiat, pe DJ 135.

▪ **Rețele ape pluviale**

Apele pluviale sunt direcționate prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau după caz prin canalizare subterană pluvială pe străzi.

▪ **Alimentarea cu energie electrică**

Rețeaua de energie electrică este prezentă la DJ 135

▪ **Alimentarea cu gaze naturale**

În zona amplasamentului există rețea de gaze naturale și amplasamentul este racordat la gaze naturale.

▪ **Alimentarea cu căldură**

Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul: gazului natural, a energiei electrice, sau a unor sisteme alternative (panouri solare).

▪ **Telecomunicații**

Se va realiza prin branșament la rețelele locale, prezente pe strada Livezeni, conform avizului emis de SC Orange Romania Communications SA. Lucrările se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare

▪ **Gospodărie comunală**

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele sau containere pentru colectarea selectivă a deșeurilor și prevăzută cu instalație de apă necesară pentru igienizare, în interiorul împrejurării la stradă.

Deșeurile rezultate vor fi transportate periodic, în baza unui contract, de către o firmă specializată.

7. Protecția mediului

Funcțiunea urbanistică propusă, pentru terenul studiat, nu va avea un caracter poluant, cu toate acestea în proiect se fac propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- ✓ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul - așa cum am arătat mai sus, obiectivele nefiind generatoare de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;
- ✓ prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul;
- ✓ depozitarea controlată a deșeurilor - deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deșeuri, pe platforme special amenajate și vor fi evacuate prin serviciul local de salubritate;
- ✓ valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul.

8. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 1.800 mp, aparținând domeniului privat.

▪ *Listarea obiectivelor de utilitate publică*

- circulațiile publice – accese carosabile și pietonale – domeniul public de interes local sau domeniul privat al Primăriei
- rețelele edilitare – de interes local
- spații publice plantate – de interes local

▪ *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă*

Terenurile proprietate publică de interes local sunt reprezentate de: accesele circulațiilor prevăzute, spații plantate din domeniul public.

Terenul reglementat este proprietatea privată a persoanelor fizice, care solicită reglementarea terenului.

▪ *Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse*

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea publică, destinate concesiunii – nu este cazul
- Terenuri aflate în proprietatea privată destinate schimbului – nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

a) **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.** Documentația a fost întocmită în scopul schimbării funcțiunii pe terenul studiat. Funcțiunea propusă prin prezenta lucrare este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă și respectă RLU al PUG Livezeni.

Prescripțiile din prezenta documentație se înscriu în subzonele similare din PUG-ul localității și al extinderilor acestora, detaliate în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G. cu adaptările de rigoare pentru detalieri.

b) Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Investiția propusă va aduce un plus de valoare, prin dezvoltarea economică a zonei, prin creșterea veniturilor la bugetul local.

Reglementarea terenului în vederea construirii unor locuințe colective P+2E, nu va aduce modificări semnificative a zonei. Zona este dezvoltată în direcția ”zonă de locuit”.

c) Priorități de intervenție

După întocmirea și aprobarea prezentului PUZ ordinea operațiunilor de materializare a investiției este următoarea:

-construirea obiectelor propuse în baza autorizațiilor de construire.

d) Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții
Planul urbanistic zonal – împreună cu regulamentul aferent devin, după aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

• Detalierea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri) – nu este cazul. Zona, considerăm că va fi suficient studiată și reglementată prin prezenta documentației și prin regulamentul aferent;

• Etape viitoare după avizarea PUZ:

- **Etapa 1** – aprobarea PUZ în Consiliul Local al comunei Livezeni
- **Etapa 2** – declanșarea procedurilor de eliberare a autorizațiilor de construire

5. PLAN DE ACȚIUNE - implementarea investițiilor propuse prin p.u.Z.

1. Categoriile de costuri

●Categoriile de costuri ce vor fi suportate de *investitorii privați*

- Costurile PUZ, întocmirea și aprobarea
- construcțiile tehnologice/alte funcțiuni compatibile, împrejmuire, în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie

●Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

- Nu este cazul

●Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina *operatorii de rețea*

- *Nu este cazul*

2. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- intabularea construcțiilor

PUZ

RLU

Plan Urbanistic Zonal

**P.U.Z. - Pentru reglementare urbanistică
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. - Pentru reglementare urbanistică

CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ-ului.

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare –aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT
- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;

- Certificatul de Urbanism nr. 161 din 31.10.2022 ;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al Comunei Livezeni, jud. Mureș;
- Avizul de Oportunitate nr. 19 din 13.10.2023.
- Ridicare topografică;
- Studii geotehnice;
- Avizele și studiile cerute prin certificatul de urbanism.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Lucrare topografică întocmită de ing. Roman Vasile
- Studiul geotehnic întocmit de: S.C. GEOSPACE S.R.L., TÂRGU MUREȘ

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, prin Hotărâre de Consiliu Local, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul PUZ-ului.

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este momentan, situat în **Li** = locuințe cu dotări aferente, servicii și microproducție, integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi, astfel prin prezenta lucrare se propune reglementarea terenului prin adaptarea specificațiilor urbanistice ale UTR-Li, astfel prezenta lucrare nu va aduce modificări majore UTR-ului din zonă.

Odată cu introducerea unor reglementări specifice terenului, acestuia îi va fi atribuit un UTR, care se va numi **UTR 8 - subzona „Lc” Locuințe colective cu funcțiuni complementare**, derivat din: UTR Li.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Funcțiunea urbanistică propusă pentru terenul reglementat nu are caracter poluant, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, dacă ele vor apărea, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare,

rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face conform aliniamentelor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în planșa de reglementări.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse, cu respectarea profilelor străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către beneficiari, parțial sau după caz în întregime.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și/sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Depozitarea individuală a deșeurilor, se va face în incinta parcelei, în apropierea accesului carosabil, unde va fi amenajat un loc pentru pubele, pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care vor fi transportate în baza unui contract de către o firmă specializată. Se va prevedea o sursă de apă pentru igienizarea platformei.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (PSI, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unor operațiuni de parcelare se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr.50/1991 republicată 1996.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

În interiorul parcelelor, spațiile neconstruite și neocupate de accese sau platforme, vor fi amenajate ca spații verzi.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

III.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

UTR 8 subzona „Lc”=LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Toate prescripțiile din prezentul regulament au fost corelate cu documentația de urbanism PUG Livezeni 2022

FISĂ DE REGULAMENT

UTR - 8 subzona „Lc”

LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Delimitare:

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Comunei Livezeni, FN, pe partea dreapta a străzii Lungă care este și drum județean DJ 135, care face legătura între Târgu Mureș - Sovata. Delimitat la nord de drumul județean DJ 135, la vest cu proprietate privată, la sud cu pârâul Sasvari și la est domnul public. Pentru realizarea investiției se va reglementa o suprafața de 1.800 mp.

SECȚIUNEA 2: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- locuințe cu dotări aferente, servicii și microproducție, integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- amenajarea de alei, parcaje, garaje, pergole, pavilioane de grădina, loc de joacă pentru copii, în limita indicatorilor urbanistici reglementați;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare amplasate subteran sau în afara spațiului public;

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activități de servicii și microproducție precum și mică depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 12 mașini;
- curățătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție poluantă, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament 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 apelor meteorice;

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Pentru a fi construibile loturile trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- suprafață minimă de 500 mp;
- un front minim de 15,00 m – pentru clădiri izolate și cuplate;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;
- în lungul străzii Lungă se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru artera de tranzit (drum județean);
- se va respecta zona de protecție de față de D.J.135;

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

- clădirile se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe/atic a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren amenajat, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, sau pe limita posterioară;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe/atic a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren amenajat, dar nu mai puțin de **5,00 m** (zona de protecție a pâ râului Sasvari ce va rămâne zonă verde);

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea

naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de **3,00** m;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construite parcelele trebuie să aibă acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de trecere legal instituită conform prezentului regulament;
- incintele cu funcțiuni și utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulat;
- se vor prevedea accese pietonale, pentru circulații alternative și carosabile, în legătură cu zonele de parcaje/garaje conform normelor tehnice;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice din interiorul parcelei, sau în spații specializate dispuse la subsolul, demisolul clădirilor;
- Vor fi asigurate un număr de minim de parcări necesare – 1 loc de parcare/locuință sub 100 mp și 2 locuri de parcare/locuință peste 100 mp – totodată se vor prevedea rasteluri de biciclete câte un loc pentru fiecare unitate locativă;
- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceeași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu un procent de 10% pentru vizitatori.
- parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare în privința distanței față de ferestrele camerelor de locuit;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime: P+2E;
- înălțimea maximă la cornișă(atic) de 10,00 m măsurată de la nivelul terenului sistematizat vertical (Amenajat);

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;

- se recomandă întocmirea prin grija autorității locale de studii privind tradiția de construire a zonei în scopul fundamentării unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturală, detaliile și materialele de construcție ce vor fi autorizate pentru această zonă;
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabile, alternative sau pietonale, spre domeniul public sau parcelele vecine;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiuri;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV, etc);
- clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;
- se pot organiza puncte de colectare selectivă a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în spații independente; distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75,0 metri; distanța de la aceasta până la cea mai apropiată fereastră se va înscrie în normele sanitare în vigoare;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fațadă vor asigura norma minimă de zona verde aferentă fiecărui potențial utilizator al programului, conf. Legislației în vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului său numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din spațiul public;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

-se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu garduri transparente de maxim **2,20** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară pot fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri;

-Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident **și cu aparaj** nepotrivit.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– $POT_{max}=35\%$

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

– $CUT_{max} = 1,0$

Întocmit,
Arh. Petru Alexandru Gheorghiu
Arh. Pintya Andras

GLOSAR TERMENI DE SPECIALITATE

Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

Limitele unității administrativ-teritoriale - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative

Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Planul Urbanistic General (PUG-ul) - este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază. Planurile Urbanistice Generale cuprind analiza, reglementări și regulamente locale de urbanism pt. întreg teritoriul administrativ al unității de bază (suprafețe din intravilan, cât și din extravilan). În același timp, PUG-ul stabilește norme generale, pe baza cărora se elaborează mai apoi în detaliu, la scară mai mică, PUZ-urile și apoi PUD-urile.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, funcție de fondurile disponibile).

Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ANEXE ȘI AVIZE

PARTEA