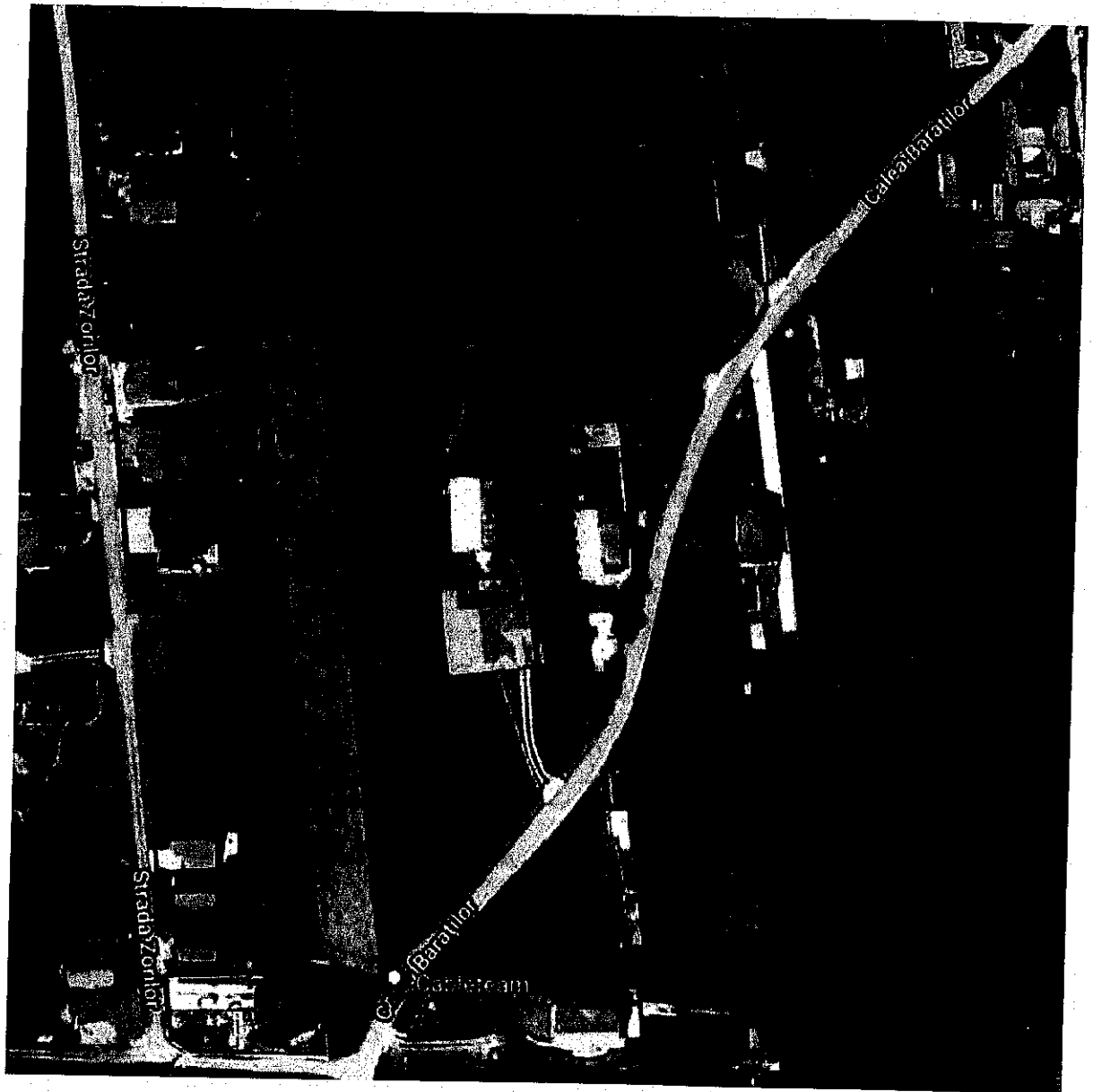


ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT



BENEFICIARI:
VARTOLOMEI MĂDĂLINA ȘI VARTOLOMEI RĂZVAN

FIȘA PROIECTULUI

Denumire proiect: Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru construire casa de locuit, str. Calea Baraților, f.n., loc. Albești, jud. Mureș

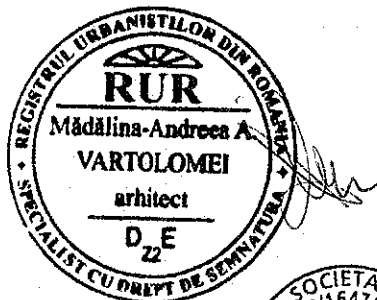
Beneficiari: Vartolomei Mădălina și Vartolomei Răzvan

Proiectant general: S.C. SIGHT V-ART PROJECT S.R.L.
Str. Gării, nr. 9, loc. Albești, jud. Mureș, 547025, România

Colectiv de elaborare:

Șef de proiect:
arh. Mădălina – Andreea VARTOLOMEI

Proiectant:
arh. Madalina – Andreea VARTOLOMEI



Proiect nr.: 02/2022

Faza: P.U.Z. și R.L.U.

Data elaborării: ianuarie 2023

CUPRINS.**VOLUMUL 1- MEMORIU GENERAL****1. INTRODUCERE**

- 1.1. Datele de recunoastere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Reglementari - zonificarea funcțională, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAP. II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului, protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

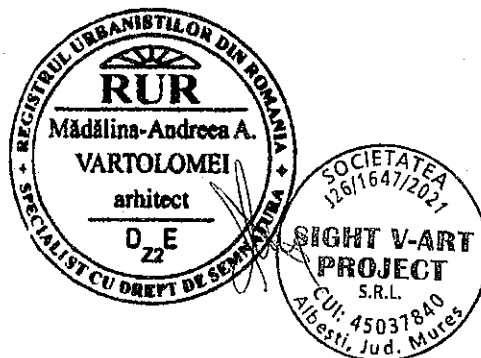
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi
11. Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinatie speciala

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE****PIESE DESENATE**

- PLANSA 1 – Incadrare in teritoriu
- PLANSA 1a – Extras din P.U.G. 2014
- PLANSA 2 – Situația existentă
- PLANSA 3 – Reglementări urbanistice
- PLANSA 4 – Proprietatea asupra terenurilor
- PLANSA 5 – Reglementari edilitare
- PLANSA 6 – Propunere mobilare urbană

Proiectant de specialitate,

S.C. SIGHT V-ART PROJECT S.R.L.
Arh. Mădălina – Andreea VARTOLOMEI



VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: 02/2022 - FAZA P.U.Z. SI R.L.U.

DENUMIRE PROIECT: "Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru construire casa de locuit"

AMPLASAMENT: str. Calea Baraților, f.n., loc. Albești, jud. Mureș

BENEFICIARI: VARTOLOMEI MĂDĂLINA ȘI VARTOLOMEI RĂZVAN

PROIECTANT: S.C. SIGHT V-ART PROJECT S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului, care dorește construirea pe amplasament a unei locuințe individuale, s-a întocmit prezenta documentație, prin care se dorește schimbarea destinației terenului din zona pentru instituții și servicii publice în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

În vederea întocmirii planului urbanistic zonal s-a studiat "Planul Urbanistic General" al comunei Albești, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, ridicarea topografică a zonei precum și caracterul urban al zonelor adiacente.

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Albești, în partea de sud a acestuia, în UTR-ul ISP – zona instituțiilor și serviciilor publice, conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 44 / 15.12.2014 și nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și / sau ale naturii.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism eliberat de **Primăria comunei Albești**.

1.3. Surse de documentare

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume PUG, R.L.U. al comunei Albești, aprobat prin HCL nr. 44 / 15.12.2014.

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiză problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind întocmite următoarele documentații:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice;
- Avize de la detinatorii de utilități din zona;
- Delimitarea clară a regimurilor de aliniere existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulație și echipare tehnico-edilitară.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Funcțiile de bază ale localității sunt: funcția de locuire, funcția industrială și de depozitare și funcția servicii publice. Folosința actuală a amplasamentului este faneată, în vecinătatea amplasamentului existând clădiri cu funcțiunea de locuire.

2.2. Incadrare în localitate

Zona studiată se află situată în partea de sud a localității Albești.

Suprafața studiată se învecinează:

- **la nord:** str. Calea Baraților ;
- **la sud:** proprietate privată, nr.cad. 52172;
- **la est:** proprietate privată, nr.cad. 53987;
- **la vest :** proprietate privată, nr.cad. 51546.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are o suprafață relativ plană, ușor în pantă, cu căderea ușoară către raul Târnava Mare. Conform ridicării topografice, în momentul de față terenul este neconstruit - liber.

În baza prevederilor STAS 1242/1-89 s-a întocmit un studiu geotehnic, necesar elaborării proiectului sus menționat.

Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:

Pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu umiditate sau afuieri.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 - 0,90 m conform prevederilor din STAS 6054 - 77.

Concluzii și recomandări din studiul geotehnic

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

- nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraj la adâncimea de -4,50m, dar variază în funcție de debitul apelor meteorice;
- înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedicată scurgerea apelor meteorice în săpăturile 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, ușor în pantă, fără urme de alunecări, crăpături de soluri, afuieri, zone cu exces de umiditate și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe;
- scurgerea apelor de la suprafață va fi asigurată prin sistematizarea suprafeței terenului cu pante 1-5% spre exteriorul construcțiilor;
- în jurul elevației se recomandă trotuar de beton de minim 1,00m lățime și pantă de 1-5% spre exterior;
- în perioada execuției, se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere;

- vor fi respectate cu strictețe normele de protecția muncii pe timpul fazei de execuție;
- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, se recomandă luarea măsurilor constructive de siguranță.

2.4. Circulația

Principala cale de comunicare rutiera din zona studiată este str. Calea Baraților. Aceasta are lățimea părții carosabile de aprox. 5,00 m (o bandă pe sens de 2,50 m lățime).

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată are în componența terenuri având categoria de folosință curți construcții, și nu sunt probleme de relaționare între funcțiunile existente (funcția de locuire, industrie, servicii publice).

Zona prezintă o densitate medie din punct de vedere al construcțiilor existente, majoritatea fiind în stare bună.

Există grădini de fatadă aferente proprietăților private.

Zona studiată și vecinătățile ei nu prezintă riscuri naturale.

2.6. Echiparea edilitară existentă

Zona studiată prezintă rețele edilitare lângă amplasament.

Alimentare cu apă

Există rețeaua de alimentare cu apă pe str. Calea Baraților, conf. aviz. Aquaserv Sighisoara.

Canalizare

Există rețeaua de canalizare pe str. Calea Baraților, conf. aviz. Aquaserv Sighisoara.

Alimentare cu gaze naturale

Există rețeaua de alimentare cu gaze naturale pe str. Calea Baraților (conductă GN. OL2" / presiune redusă / alternantă), conf. aviz. DelGaz Grid;

Alimentarea cu energie electrică:

Există rețele de alimentare cu energie electrică pe str. Calea Baraților, conf. aviz. Electrica Furnizare.

Telecomunicații

Există rețele de telefonie fixă și fibră optică pe str. Calea Baraților, conf. aviz. Orange și RDS/RCS.

2.7. Probleme de mediu

Zonarea geoclimatică.

Conform Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea învelitorilor acoperișurilor în pantă la clădiri – anexa 4 (2003)

Zonarea încărcărilor date de vânt.

Conform codului de proiectare CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a vântului pentru amplasamentul în discuție este de 0,4 kPa, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

Zonarea încărcărilor date de zăpadă.

Conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasamentul în discuție este de 1,5 kN/m², pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

Zone de risc natural.

Din punct de vedere al stabilității terenului, pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate sau afuieri.

Din punct de vedere geologic zona și amplasamentul studiat aparține depozitelor Quaternar-Holocen superioare (qh2), formate din straturi cu nisipuri și pietrișuri, respectiv depozitelor Neogen-Pliocen-Pannoniene (pn), alcătuite din argile marnoase, nisipuri.

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

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este râul Târnavă Mare.

Zonarea seismică.

Intensitatea seismică a zonei amplasamentului studiat, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zona seismică a teritoriului României, este VII, exprimată în grade MSK.

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, $a_g=0,15g$, $T_c=0,70s$, $IMR=225$ ani, și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, (conform P100/2013).

Concluzii

Prin lucrările propuse prevăzute în documentația acestui P.U.Z., cadrul natural nu va fi afectat.

Lucrările de amenajare propuse: construcție, platformă carosabilă și pietonală, spații verzi, vor aduce acest teren, printr-o exploatare normală, în limitele admise privind protecția mediului.

2.8. Opțiuni ale populației**P.U.Z. – instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală.**

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care se asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea / întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățeanului constituie baza procesului în sine.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu acest P.U.Z. se desprind urmatoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi in conformitate cu recomandarile studiului geotehnic intocmit.
- Accesul auto si pietonal se vor realiza din str. Calea Baratilor.
- In zona studiata exista echipare edilitara (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii), motiv pentru care se propune bransarea cladirii propuse la retelele existente.
- Conform PUG Comuna Albesti, zona studiata se afla in intravilanul localitatii, in zona unde functiunea predominanta este locuirea.
- Consecințele economice si sociale ale acestei investitii sunt pozitive, in sensul intregirii unei zone deja dezvoltate cu locuinte individuale, si functiuni complementare. Intentia beneficiarului este de a contribui la dezvoltarea peisajului urban prin mentinerea functiunilor dominante al zonei adiacente si asigurarea spatiilor verzi necesare.

3.2. Prevederi P.U.G.

Terenul studiat se afla in intravilanul comunei Albești, in partea de sud a acestuia, in UTR-ul ISP – zona institutiilor si serviciilor publice, conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 44 / 15.12.2014 și nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și / sau ale naturii.

Functiuni admise:

- institutii, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere;
- parcaje la sol;
- spatii libere pietonale;
- spatii verzi amenajate.

Functiuni admise cu conditionari:

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- orice intervenție în aceste zone va avea la bază un PUZ aprobat pe întreg UTR.

Funcțiuni interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat are o suprafață relativ plană, ușor în pantă, cu căderea ușoară către raul Târnava Mare. Conform ridicării topografice. În momentul de față terenul este neconstruit - liber.

3.4. Modernizarea circulației

Principala cale de comunicare rutieră din zona studiată este str. Calea Baraților. Aceasta este în stare bună și are lățimea părții carosabile de aprox. 5,00 m (o bandă pe sens de 2,50 m lățime).

Se propune realizarea accesului auto și pietonal în incintă, din str. Calea Baraților.

3.5. Reglementări – zonificare funcțională, bilanț teritorial

Prin acest P.U.Z. se propune încadrarea amplasamentului studiat în UTR - LFC1: **locuințe și funcțiuni complementare.**

Bilantul teritorial se prezinta astfel:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	suprafața (mp)	% din total	suprafața (mp)	% din total
INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	1500,00	100,00	0,00	0,00
ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, din care:	0,00	0,00	1500,00	100,00
- ZONA CONSTRUIBILĂ	0,00	0,00	152,00	10,14
- SPAȚII VERZI	0,00	0,00	1051,00	70,06
- PLATFORME ȘI ALEI PIETONALE	0,00	0,00	120,20	8,02
- PLATFORME ȘI ALEI AUTO	0,00	0,00	172,00	11,46
- TEHNICO - EDILITARE	0,00	0,00	4,80	0,32
TOTAL	1500,00	100,00	1500,00	100,00

Suprafata de **1500,00 mp** este proprietatea privată a d-nei Vartolomei Mădălina -Andreea, conform documentelor atasate la anexe.

Regimul de inaltime va fi S+P+1. (cu inaltimea maxima de 6,00 la streasina de la CTN).
Valoarea P.O.T. va fi de maxim 30%.
Valoarea C.U.T. va fi de maxim 0,60.

Regimul de aliniere

Regimul de aliniere principal propus este la **5,00 m** față de imprejmuirea propusa, conform plansei de reglementari urbanistice.

Regimul de aliniere propus fata de limitele laterale este la **3,00 m** fata de imprejmuirea propusa. **Pot face exceptie de la prevedere garajul sau anexa care pot fi amplasate pe limita de proprietate in urmatoarea conditie : inaltimea lor nu va depasi inaltimea imprejmuirii (max. 2,20 m).** **Regimul de aliniere posterior propus** este la **3,00 m**, fata de limita de proprietate.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**Conditii de echipare edilitara**

Zona studiata prezinta retele edilitare langa amplasament.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă rece se face conform STAS 1343-1/2016 și Normativ 19/2015 și P118/2-2013.

Pe str. Calea Baratilor, exista retea de alimentare cu apa potabila. Se propune bransarea constructiei propuse la reseaua existenta.

- Necesara apa potabila = 200l / loc / zi x 4 locuitori = 0,80 mc/zi

- Debit incendiu exterior = 15l / s (durata teoretica a incendiului 3h)

Canalizare.

Canalizarea apelor uzate menajere

Pe str. Calea Baratilor, exista retea de canalizare a apelor menajere. Se propune bransarea constructiei propuse la reseaua existenta.

- Debitul de apa menajera evacuate la canalizare = 200l / loc / zi x 4 locuitori x 0,80 = 0,64 mc / zi.

Canalizarea apelor meteorice

Pentru evacuarea apelor meteorice se vor utiliza rigole stradale.

Alimentarea cu energie electrica.

Pe str. Calea Baratilor, exista retea de distributie a energiei electrice. Se propune bransarea constructiei propuse la reseaua existenta.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe str. Calea Baratilor, exista retea de alimentare cu gaze naturale. Se propune bransarea constructiei propuse la reseaua existenta.

Gospodăria comunală

Deșeurile se vor colecta selectiv in incinta si vor fi depozitate temporar, in tomberoane cu capac de inchidere, amplasate pe o platforma betonata, la o distanta de minim 10,00 m de ferestrele locuintei. Deseurile vor fi preluate de firma specializata cu care comuna Albești are contract de preluare a deseurilor menajere.

3.7. Protectia mediului

ZONE NATURALE PROTEJATE.

Nu este cazul.

ZONE CONTRUITE PROTEJATE.

Nu este cazul.

ZONE DE PROTECTIE PE BAZA NORMELOR SANITARE.

Deșeurile se vor colecta selectiv in incinta si vor fi depozitate temporar, in tomberoane cu capac de inchidere, amplasate pe o platforma betonata, la o distanta de minim 10,00 m de ferestrele locuintei.

INTERDICTII TOTALE DE CONTRUIRE.

Nu este cazul.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu arbore la fiecare 100mp.

ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE.

Zona nu prezintă disfuncționalități majore privind căile de circulație și a rețelelor edilitare.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul cu suprafață de **1500,00 mp** este proprietate privata a d-nei Vartolomei Madalina – Andreea, conform actelor anexate.

Lista obiectivelor de utilitate publică

Domenii		Categorii de interes		
		Național	Județean	Local
Cai de comunicare	Străzi de categ. III – IV			X
	Trotuare			X
Infrastructură	Retea apă			X
	Retea canalizare			X
	Gaz			X
	LEA			X
	Iluminat public			X
	Telecomunicatii			X

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale**

Categoriile de costuri suportate de investitorii privati.

Toate costurile necesare pentru operațiuni cadastrale, proiectarea și execuția construcției, inclusive amenajarile exterioare din incintă și bransamentele la utilitățile existente în zonă vor fi suportate de către beneficiar.

Categoriile de costuri suportate de autoritățile publice locale.

Nu este cazul.

- **Etapizarea realizării investițiilor**

Autorizația de construire pentru locuința individuală, accese, platforme betonate, împrejurimi, bransamente la utilitățile existente, amenajare spații verzi,.

- **Evaluarea modului de implementare a documentațiilor anterioare**

Funcțiunea propusă nu este una deranjantă pentru vecinătățile existente și se încadrează în funcțiunile recomandate din UTR -ul predominant în zona studiată: LFC1.

După realizarea investiției, obiectivele propuse se vor integra în limitele normale pentru categoria sa, nu va produce nici un fel de degradare a mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibilele obiective amplasate în zona.

După aprobarea în Consiliul Local Albesti, aceasta documentație P.U.Z. va fi integrată în Planul Urbanistic General al comunei Albesti.

- **Monitorizarea implementării investițiilor**

Se va face de către structura de specialitate din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din cadrul autorității administrației publice locale.

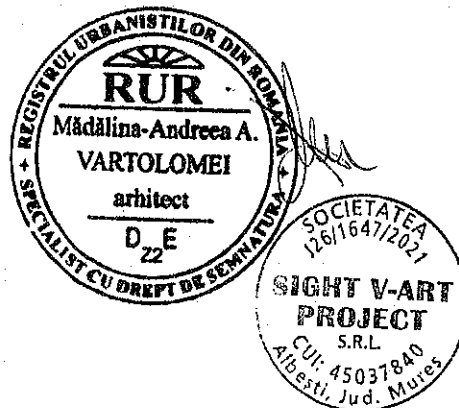
- **Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință**

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate cu locuințe individuale, și funcțiuni complementare. Intenția beneficiarului este de a contribui la dezvoltarea peisajului urban prin menținerea funcțiilor dominante al zonei adiacente și asigurarea spațiilor verzi necesare.

Se propune introducerea zonei studiate prin P.U.Z., în noul PUG al comunei Albești, în UTR -ul LFC1 – locuințe și funcțiuni complementare.

Proiectant de specialitate,

S.C. SIGHT V-ART PROJECT S.R.L
Arh. Mădălina – Andreea VARTOLOMEI



VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul studiat prin PUZ.

Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentul local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b. prezența unor vestigii arheologice;
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție, prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale / de detaliu.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor planuri urbanistice de detaliu – PUD.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUZ privind regimul de construire, funcțiunile admise, înălțimea maximă admisă, CUT, POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este posibilă pe baza unor planuri urbanistice zonale – PUZ.

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se fac numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumire în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări urbanistice, zonificare.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene

referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- modul de conformare a construcțiilor;
- înălțimea maximă admisă.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

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

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016;

- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.Z.;

- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;

- Codul civil;

- Legea nr.50/1991 (republicată), cu modificările ulterioare;

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții.

- Legea locuinței nr.114/1996 (republicată).

- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

- CR 1-1-3 / 2012 – cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zapezii asupra construcțiilor;

- CR 1-1-4 / 2012 – cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vantului asupra construcțiilor.

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI DE URBANISM

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul localitatii Albesti, judetul Mures, ce se constituie ca P.U.Z. – "Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru contruire casa de locuit" – beneficiari Vartolomei Madalina si Vartolomei Razvan, si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe plansa de reglementari urbanistice ce face parte integranta din prezentul regulament si care are limitele si vecinatatile definite in plansa de reglementari urbanistice.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege. Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari – Zonificare functionala.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;

Se vor respecta prevederile avizelor emise de catre APM Mures si DSP Mures pentru aceasta lucrare.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului.

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva prin racordarea la rețeaua existenta stradala.

Pentru **evacuarea apelor pluviale**, se vor folosi rigolele stradale.

Deșeurile se vor colecta selectiv in incinta si vor fi depozitate temporar, in tomberoane cu capac de inchidere, amplasate pe o platforma betonata, la o distanta de minim 10,00 m de ferestrele locuintei. Deseurile vor fi preluate de firma specializata cu care primaria are contract de preluare a deseurilor menajere.

Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in afara intravilanului / in intravilan

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei aflate in afara intravilanului se pot folosi:

- Surse subterane – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila
- Surse de suprafata – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila – categoria I de folosinta si numai dupa tratare – apa potabila.

Aprovizionarea cu apa potabila a populatiei aflate in intravilan se va rezolva prin bransarea la rețeaua exista stradala.

Distributia apei trebuie sa fie continua.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale rețelei de apa potabila cu rețele de apa destinate altor scopuri.

Salubritate - generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau parcela prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoierului in zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare cu utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea zonei.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducindu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

Deșeurile se vor colecta selectiv in incinta si vor fi depozitate temporar, in tomberoane cu capac de inchidere, amplasate pe o platforma betonata, la o distanta de minim 10,00 m de ferestrele locuintei. Deșeurile vor fi preluate de firma specializata cu care comuna Albești are contract de preluare a deseurilor menajere.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru locuinte si functiuni complementare.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective.
- distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.

Amplasarea constructiilor fata de limitele separatoare ale parcelelor:

- in cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii.

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile.
- distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcela.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate (daca este cazul).

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 1 mp/locuință.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Se interzice orice schimbare a configurației parcellarului propus prin acest proiect prin comasari sau subimpartiri.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatiile verzi si plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se recomandă ca suprafețele neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, să fie plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de la 2 mp / locuitor.

Imprejmuirile:

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Distrugerea împrejuririle din lemn specifice este interzisă; la refacerea celor deteriorate se interzice utilizarea modelelor decorative și a culorilor altele decât cele tradiționale;

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor 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 cu apareiaj nepotrivit.

- Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri în totalitate opac după caracterul străzii sau cu un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafata masurata de **1500,00 mp** si cuprinde zona de locuinte si functiuni complementare.

Reglementarile zonei se pot studia si in plansa aferenta Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se va elibera autorizatia de construire.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

UTR-UL propus prin P.U.Z. este LFC1 – locuinte si functiuni complementare.

SECTIUNEA I: GENERALITATI

ARTICOLUL 1. Zona de locuinte si functiuni complementare, cu regim de inaltime S+P+1, cuprinde locuinte individuale si spatii verzi private (gradina).

ARTICOLUL 2. Functiunea dominanta a zonei este locuirea.

ARTICOLUL 3. Functiuni complementare admise in zona sunt:

- circulatii pietonala si auto;
- anexe locuinte;
- spatii verzi publice / private;
- stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aleferente.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

ARTICOLUL 4 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale și colective existente și propuse cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim 100 mp ADC (creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club/bibliotecă/mediatecă,

ateliere de reparații aparate electronice/electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);

- scuaruri publice;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- realizarea locuințelor noi este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat.

ARTICOLUL 6 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice alte funcțiuni în afara celor menționate la articolele 4 și 5 din secțiunea II.

ARTICOLUL 7 - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE.

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - INTERDICTII TOTALE DE CONSTRUIRE.

Nu este cazul.

SECȚIUNEA III: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 9 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform prevederilor P.U.Z., parcela se considera construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil care va respecta Anexa 4 din HG 525/1996.

Se interzice orice schimbare a configurației parcelarului propus.

Condiții de constructibilitate locuința individuală conform RLU aferent PUG:

- suprafața minimă = 350,00 mp și front minim = 15,00 m
- adâncimea parcelei trebuie să fie la fel sau mai mare decât frontul la

strada.

Condiții de constructibilitate parcela locuință individuală propusă

Parcelă	Suprafață (mp)	Front la stradă (m)	Retrageri minime de la (m)			
			Stradă	Limita posterioară	Dreapta	Stanga
1.	1500,00	52,00	5,00	3,00	3,00	3,00

ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere a constructiei propuse fata de aliniament va respecta tabelul cu conditiile de construibilitate pentru parcela studiata.

ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE A PARCELEI

Regimul de aliniere a constructiei propuse fata de limitele laterale si posterioare va respecta tabelul cu conditiile de construibilitate pentru parcela studiata. Pot face exceptie de la prevedere garajul sau anexele, care pot fi amplasate pe limita de proprietate in urmatoarea conditie: inaltimea lor nu va depasi inaltimea imprejuririi (max. 2,20 m).

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Construcțiile de locuințe trebuie amplasate astfel încât pentru toate încăperile de locuit orientate spre sud, să se asigure durata minima de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiu de iarnă.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Se recomandă orientarea spre nord a scărilor, bucătărilor, zonelor de depozitare sau a bailor.

ARTICOLUL 13 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu usurinta din str. Calea Baratilor.

Se propune ca accesul auto si cel pietonal pe parcela studiată sa se realizeze din str.Calea Baratilor.

ARTICOLUL 14- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, in garaj sau in zona exterioara special amenajata.

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

In interiorul parcelei studiate se vor amenaja 2 locuri pentru stationarea autovehiculelor (un garaj si o platforma exterioara).

ARTICOLUL 15 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRII

Inaltimea maxima admisa va fi de S+P+1 (6,00 m pana la cornisa).

ARTICOLUL 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRII

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor propuse va fi modernă și va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Fatada principala se va trata unitar. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate.

Se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane / logii, cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă cu aceleași dimensiuni, materiale și culori.

Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat.

Lucarnele se vor executa identice cu cele de pe acoperișurile clădirilor existente sau cu cele de pe imobile comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare. Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Firmele (daca este cazul) vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine;

Se interzic:

- dispozitive scipitoare;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- mascările elementelor de arhitectură sau decor al fațadei.

ARTICOLUL 17 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevazute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate (daca este cazul).

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 1 mp/locuință.

ARTICOLUL 18 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se recomandă ca suprafețele neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, să fie plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de la 2 mp / locuitor.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLADIRI	ARBORI (m)	ARBUSTI (m)
de partea ferestrelor	5,00	1,50
de partea peretilor fara geamuri	2,00	1,5

ARTICOLUL 19 – ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Distrugerea împrejmuirilor din lemn specifice este interzisă; la refacerea celor deteriorate se interzice utilizarea modelelor decorative și a culorilor altele decât cele tradiționale;

- 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 cu apareiaj nepotrivit.

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri în totalitate opac după caracterul străzii sau cu un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 20 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

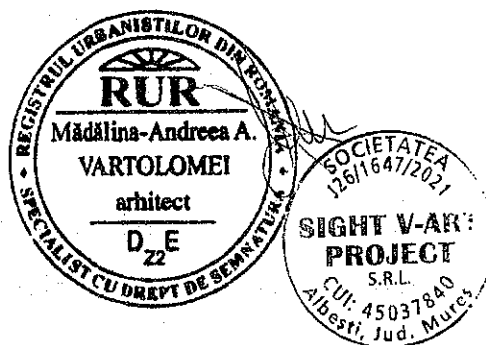
Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 30%.

ARTICOLUL 21 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0,60.

ARTICOLUL 22 - MODIFICARI ALE P.U.Z.

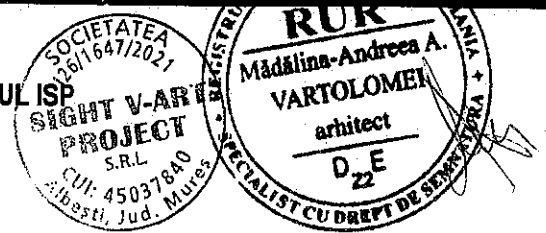
Orice modificare a P.U.Z. - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare in Consiliul Judetean Mures.

Proiectant de specialitate,S.C. SIGHT V-ART PROJECT S.R.L
Arh. Mădălina – Andreea VARTOLOMEI

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CASĂ DE LOCUIT, ALBEȘTI, JUD. MUREȘ ÎNCADRARE ÎN TERITORIU



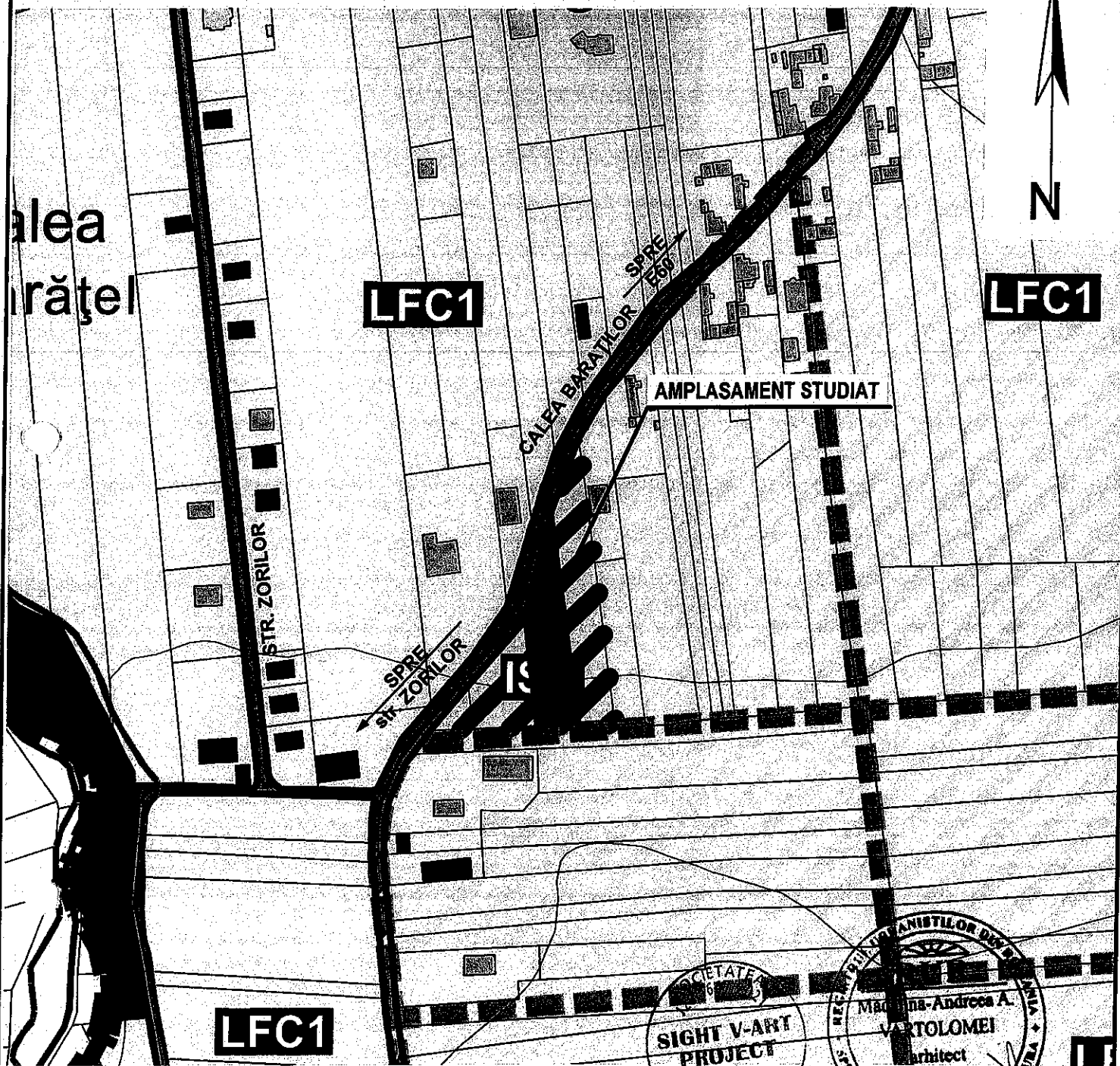
AMPLASAMENT STUDIAT ÎNCADRAT ÎN UTR-UL ISP



Acest document este proprietatea firmei SIGHT V-ART PROJECT SRL și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă; utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original, de culoare albastră și verde.

proiectant general: V-ART PROJECT str. Gării, nr. 9, loc. Albești, jud. Mureș, 547025 tel.: +40 741 065 153 e-mail: svartproject.mv@gmail.com C.U.I.: 45037840 J26 / 1647 / 2021			beneficiar: Mădălina Vartolomei și Răzvan Vartolomei str. Avram Iancu, nr. 4081, C2, ap. 28, loc. Florești, jud. Cluj	proiect nr.: 02/2022	
denumire proiect: Elaborare P.U.Z. pentru construire casa de locuit str. Călea Baraților, f.n., loc. Albești, jud. Mureș			faza: P.U.Z.		
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	scara:	denumire planșă:	planșa:
Șef proiect	arh. Mădălina - Andreea VARTOLOMEI		-	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	1
Proiectat	arh. Mădălina - Andreea VARTOLOMEI		data: ianuarie 2023		
Desenat	arh. Mădălina - Andreea VARTOLOMEI				

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CASĂ DE LOCUIT, ALBEȘTI, JUD. MUREȘ EXTRAS DIN P.U.G. 2014



AMPLASAMENT STUDIAT ÎNCADRAT ÎN UTRU

Acest document este proprietatea firmei SIGHT V-ART PROJECT SRL și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă; utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original, de culoare albastră și verde.

proiectant general: SIGHT V-ART PROJECT str. Gării, nr. 9, loc. Albești, jud. Mureș, 547025 tel.: +40 741 065 153 e-mail: svarproject.mv@gmail.com C.U.I.: 45037840 J26 / 1647 / 2021		beneficiar: Mădălina Vartolomei și Răzvan Vartolomei str. Avram Iancu, nr. 4081, C2, ap. 28, loc. Florești, jud. Cluj		proiect nr.: 02/2022		
denumire proiect: Elaborare P.U.Z. pentru construire casa de locuit str. Călea Baraților, f.n., loc. Albești, jud. Mureș		faza: P.U.Z.				
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	scara: -	data: ianuarie 2023	denumire planșă: EXTRAS DIN P.U.G. 2014	planșă: 1a
Șef proiect	arh. Mădălina - Andreea VARTOLOMEI					
Proiectat	arh. Mădălina - Andreea VARTOLOMEI					
Desenat	arh. Mădălina - Andreea VARTOLOMEI					