**PUZ STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ETAPA IV–CARTIER UNIRI –STR. VASILE SABADEANU, REGLEMENTARE ACCESE, DEZVOLTARE INFRASTRUCTURA EDILITARA– ACTUALIZARE PARTIALA**

**PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 256/23.12.2008**



**BENEFICIAR:** S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

**AMPLASAMENT:** str. Vasile Sabadeanu f.nr., mun. Tg. Mures, jud. Mures

**DATA ELABORARII**: 06.2020

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT**

ARH. GLĂJA EUGEN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PROIECTANTI URBANISM**

ARH. GLĂJA EUGEN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ARH. GLĂJA CRISTIAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**BORDEROU**

**I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1740/19.09.2018
4. Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism nr.29/29/25.02.2020
5. Avizul de OPORTUNITATE nr. 6 din 18/03/2020
6. Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism nr.24/54/10.06.2020
7. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA
8. MEMORIU GENERAL
9. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
10. GLOSAR DE TERMENI
11. PLAN DE ACTIUNE
12. AVIZE, ACORDURI conform C.U.
13. STUDIU GEOTEHNIC

**II. PIESE DESENATE**

1. PLAN DE ÎNCADRARE IN LOCALITATE scara 1-5000 A-01
2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. UNIRII scara 1-5000 A-02
3. Plan de incadrare in PUZ Uniri zona de vest scara1-5000 A-03
4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA -DISFUNCTIONALITATI scara 1-500 A-04
5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-500 A-05
6. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR scara 1-500 A-06
7. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA scara 1-500 A-07
8. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1-500 A-08
9. PROFILE STRADALE scara 1-200 A-09
10. PERSPECTIVA A-10
11. PERSPECTIVA A-11
12. PERSPECTIVA A-12
13. PERSPECTIVA A-13
14. PERSPECTIVA A-14
15. PERSPECTIVA A-15
16. PERSPECTIVA A-16
17. STUDIU DE INSORIRE:

ECHINOCTIU DE PRIMAVARA A-020

SOLSTITIU DE VARA A-021

ECHINOCTIU DE TOAMNA A-022

SOLSTITIU DE IARNA A-023

#### **MEMORIU TEHNIC**

### PUZ - STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ETAPA IV–CARTIER UNIRI –STR. VASILE SABADEANU, REGLEMENTARE ACCESE, DEZVOLTARE INFRASTRUCTURA EDILITARA– ACTUALIZARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 256/23.12.2008

### 1.PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: PUZ-STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ETAPA IV–CARTIER UNIRI –STR. VASILE SABADEANU, REGLEMENTARE ACCESE, DEZVOLTARE INFRASTRUCTURA EDILITARA– ACTUALIZARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 256/23.12.2008

Adresa: str. Vasile Sabadeanu f.nr., mun.Târgu Mureş, jud.Mures

Beneficiar: S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant : S.C. DOMUS S.R.L.

Faza de proiectare: PUZ

Data: 06. 2020

1. 2. OBIECTIVUL LUCRARII

Solicitari ale temei program

Beneficiariul doreste sa reglementeze terenurile in vederea construirii de locuinte colective medii P+3-4 niveluri.

Punerea in aplicare a prevederilor PUZ se va face etapizat, astfel:

-Etapa 1 – intr-o prima etapa autorizatiile de construire se vor emite pe actualul regim de proprietate, respectindu-se coeficientii urbanistici aprobati;

-Etapa 2 – intr-o a doua etapa se va face unificarea loturilor:

Anterior evidentierii constructiilor se va face dovada renuntarii la dreptul de proprietate in favoarea domeniului public, asupra terenurilor necesare realizarii corpurilor de drum prevazute in documentatia PUZ.

Ulterior autorizarii, pentru a se putea reglementa situatia juridica a terenurilor la vanzarea apartamentelor se admite dezmembrarea terenurilor dupa cum urmeaza:

-se dezmembreaza terenul aferent edificatelor pentru a se acorda cote parti apartamentelor;

-se dezmembreaza terenul aferent cailor de acces auto si pietonal pe forma aprobata in PUZ sau forma autorizata. Se accepta modificari minore de traseu si forma a drumurilor daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;

-se dezmembreaza terenul aferent locurilor de parcare si pachete de mai multe parcari sau fiecare lot de parcare in parte, conform contractelor de vanzare-cumparare. Se accepta modificari de forma a parcelelor pentru parcare daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;

-se dezmembreaza terenul rezultat intre edificate si cai de acces, parcari.

Daca ulterior dezmembrarilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate, se vor respecta cumulativ toate reglementarile aprobate in documentatia de fata.

Beneficiarul doreste sa reglementeze terenurile in vederea construirii de locuinte

colective medii P+3-4 niveluri.

Prin prezenta documentatie se propune păstrarea zonificării stabilite prin P.U.Z. aprobat respectiv "Lz"- zonă de locuit cu modificarea subzonei "L1z" aferentă locuinţelor colective medii şi mari (D+P+4,5,6 ÷ P+10) situate în ansambluri preponderent rezidenţiale la subzona locuinţelor colective medii cu P+3- 4 niveluri, reducerea POT max de la 45% la 35%(pentru P+3-4) şi a CUTmax de la 3 la 1,5 (pentru P + 3-4). Construcţiile vor fi 3 corpuri identice, cu P3-4 niveluri, care vor da ordine şi repetabilitate ansamblului de locuinţe.

Funcţiunea propusă, regimul de înălţime, coeficienţii urbanistici convin reglementărilor aprobate în "P.U.Z.- cartier Unirii Zona de vest- Târgu Mureş".

Urbanistic se solicită ramânerea la prevederile aprobate prin PLAN URBANISTIC ZONAL- PLAN URBANISTIC DE DETALIU Cartier Unirii Zona de vest- Târgu Mureş, anume la U.T.R."Lz"- zonă de locuit însă cu "subzona locuinţelor colective medii cu P+3-4 niveluri".

Se va asigura accesul auto şi pietonal la loturile de locuire. Se propune rezervarea de terenuri pentru construirea parcărilor necesare, pe terenurile ce vor fi reglementate prin acest P.U.Z. In interiorul teritoriului reglementat, se va asigura necesarul de locuri de parcare şi de spaţii verzi conform legislaţiei în vigoare, astfel că dimensionarea locurilor de parcare se va face conform H.C.L. nr. 241/2019.

Străzile de acces au fost reglementante prin documentaţii P.U.Z. aprobate anterior. Până la finalizarea investiţiei propuse prin prezentul P.U.Z., beneficiarul lucrării va asigura accesul pe amplasament prin drumurile deja reglementate în curs de echipare şi realizare. Pe amplasamentul propus, pe un teren totalizând suprafaţa de 5.450 mp se propune amplasarea a 3 module de construcţii de locuinţe colective medii cu P+3-4 niveluri. Aliniamentul locuinţelor se propune la min 3,0m. Locuinţele propuse vor avea asigurate utilităţile necesare funcţionării, soluţionate prin extinderi de reţele şi branşamente făcute pe cheltuiala S.C."MACO

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Pentru demararea documentatiei a fost obtinut Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism nr. nr.29/29/25.02.2020 si Avizul de oportunitate nr. 6 din 18/03/2020, care stabileste teritoriul studiat si reglementările obligatorii.

A fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. 297/25.02.2020 eliberat de municipiul Tirgu Mures.

Amplasamentul este situat in zona Cartierului Unirii, adiacent strazii Vasile Sabadeanu.

Terenurile sunt orizontale, libere de constructii, cu utilitati in curs de executie, solutionate in etapele anterioare. Zona este in curs de mobilare cu constructii de locuinte. In zona au fost promovate si aprobate 3 documentatii de urbanism PUZ pentru acelas beneficiar:

-PR. NR. 225/2016 - SC DOMUS SRL

PUZ- DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU

CONSTRUIRE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII-TG.MURES

BENEFICIAR : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

APROBAT PRIN HCL NR.139/19MAI 2016

-PR. NR. 231/2016 - SC DOMUS SRL

PUZ- DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI NECESARE

CONSTRUIRII DE LOCUINTE - CARTIER UNIRII-TG.MURES ETAPA II

BENEFICIAR : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

APROBAT PRIN HCL NR.218/27IULIE 2017

-P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII - ET.3 mun. Tg.Mures, str.V.Sabadeanu fr.nr., jud. Mures,

BENEFICIAR : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

APROBAT PRIN HCL NR.19/31 IANUARIE 2019

Locuintele reglementate prin cele 3 PUZ-uri au fost autorizate si sunt in curs de executie, respectiv unele sunt receptionate.

-Zona a fost studiata in: PLAN URBANISTIC ZONAL-PLAN URBANISTIC DE DETALIU Cartier Unirii Zona de vest − Târgu-Mureş, proiect intocmit de catre SC DOMUS SRL , PR.NR.166/2008, care a instituit-o ca Zona Rezidentiala

L1z - zona locuinţelor colective medii şi mari (D+P+4,5,6 ÷ P+10) - situate în ansambluri preponderent rezidenţiale, APROBAT PRIN HCL NR.256/23 DECEMBRIE 2008.

Imobilul este evidentiat in :

-Nr Cad: 140689 – S = 1.514 mp

-Nr Cad: 140690 – S = 66 mp

-Nr Cad: 140716 – S = 2.852 mp

-Nr Cad: 140717 – S = 248 mp

-din Nr Cad: 132394 – S = 150 mp din Stotal 4.712 mp

-Nr Cad: 137720 – S = 610 mp

Suprafata totala reglementata este de S=5.440 mp.

Suprafata totala studiata este de cca S=5.440mp.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Mun.Tg.Mures aprobat prin H.C.L.257/2002.

- PLAN URBANISTIC ZONAL-PLAN URBANISTIC DE DETALIU Cartier Unirii Zona de vest − Târgu-Mureş, proiect intocmit de catre SC DOMUS SRL , PR.NR.166/2008, care a instituit-o ca Zona Rezidentiala

L1z - zona locuinţelor colective medii şi mari (D+P+4,5,6 ÷ P+10) - situate în ansambluri preponderent rezidenţiale, APROBAT PRIN HCL NR.256/23 DECEMBRIE 2008.

-P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII - ET.3 mun. Tg.Mures, str.V.Sabadeanu fr.nr., jud. Mures,

BENEFICIAR : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

APROBAT PRIN HCL NR.19/31 IANUARIE 2019

-PR. NR. 225/2016 - SC DOMUS SRL

PUZ- DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU

CONSTRUIRE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII-TG.MURES

BENEFICIAR : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

APROBAT PRIN HCL NR.139/19MAI 2016

-PR. NR. 231/2016 - SC DOMUS SRL

PUZ- DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI NECESARE

CONSTRUIRII DE LOCUINTE - CARTIER UNIRII-TG.MURES ETAPA II

BENEFICIAR : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

APROBAT PRIN HCL NR.218/27IULIE 2017

- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare.

- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru a stabili posibilitatile de construire a terenului.

Au fost obtinute avizele furnizorilor de utilitati pentru trasarea retelelor existente si a zonelor de protectie.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Primaria mun. Tg.Mures are in plan extinderea retelelor de utilitati in zona cartierului Unirii, conform Documentatiilor de Urbanism aprobate.

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului, in partea nord – vestica a acestuia, in teritoriul care s-a dezvoltat cu denumirea de „Cartierul Unirii”. Zona a fost rezervata pentru construirea de locuinte de mici dimensiuni.

Caracteristici semnificative ale zonei

Terenurile sunt orizontale, libere de constructii, cu utilitati in curs de executie, solutionate in etapele anterioare. Zona este in curs de mobilare cu constructii de locuinte.

Potential de dezvoltare

Zona cartierului Unirii este una din putinele ramase neconstruite in mun. Tg.Mures. Retrocedarea terenurilor a dus la conturarea unui parcelar pe care s-a trasat o trama stradala care poate urbaniza zona.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata se afla in intravilanul mun. Tg.Mures, pe malul stang al riului Mures, adiacent strazii Remetea.

Relationarea zonei cu localitatea – accesibilitate, cooperare edilitara, cu institutii

Acesul in zona se face din str. Podeni prin str. V.Sabadeanu, care o leaga de str. Remetea, din B-dul Burebista pe strazile reglementate prin PUZ-urile anterioare. Utilitatile sunt prezente pe str. V.Sabadeanu.

Zona este cu functiune exclusiv rezidentiala. Servicii si institutii publice sunt in centrul cartierului Unirii, in zona cu locuinte colective. ccesul la acestea este facil, intreg cartierul fiind la scara accesului pietonal.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, pe partea nord-vestica a vaii riului Mures.

Geografic este cuprinsa intre valea riului Mures si versantul nord-vestic al acesteia, pe prima terasa a ei. Terenul rezervat amplasamentului este plat.

Zona si-a pierdut caracteristicile naturale, fiind inglobata in intravilan, construita cu locuinte.

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

II. DATE GENERALE

2.1 Morfologia regiunii

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul, este situat în partea central-nord estică a Depresiunii Transilvaniei, localizat în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, sector central nordic pe foaia Târgu Mureş (planșa nr.19; L-35-XIII, carou a3), pe malul drept a râului Mureş, cursul mediu și mal stâng a pârâului Beșa, curs inferior. Macromorfologia regiunii este caracterizat ca regiune o colinară, aspect fragmentat prin numeroase văi locale, prezentând un relief de versanţi cu pante prelungi, deseori abrupte datorită alunecărilor vechi de teren. Suprafaţa sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălţimi mari în E (peste 650 m) şi mici în V (350 ÷ 400 m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanţi intens degradaţi prin alunecări, pluvio-denudare şi torenţialitate, cu suprafeţe şi nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influenţe foehnale în V şi S, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari şi cu nuanţe umede în est. Vegetaţia este reprezentată de păduri de cvercinee în E şi pe toţi versanţii cu pantă mai mare, pe suprafeţe mai mici în SV, iar în rest au fost înlocuite de păşuni, fânaţe şi terenuri de cultură.

Coordonatele geografice ale amplasamentului sunt: 46°33’23” latitudine nordică şi 24°32’37” longitudine estică, situat la intervalul de altitudine de 308 ÷ 311 m față de nMN. Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureş, mai precis pe partea sudică a unităţii geomorfologice a Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 275 ÷ 550 m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 50 până la 300. Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, cu expunere sudică, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului. Amplasamentul propriu-zis se găseşte pe terasa malului drept a râului Mureş, în zona mediană a terasei inferioare, pe un teren cu înclinări sub 10, prezentând un relief plan, orizontal, fără fragmentări, ondulaţii şi denivelări ale suprafeţei. Ţinând cont de caracteristica stratificaţiei locale şi înclinarea pantelor locale, zona cercetată se încadrează în grupa condiţiilor geomorfologice simple.

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

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m2.

Valorile presiunii de referinţă a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurenţă, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 - 2,4 m/s.

Adâncimea de îngheţ în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 ÷ -0,90 m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate I=71 pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale acceleraţiei terenului, pentru proiectare ag=0,15.g și din punct de vedere al perioadei de control (colţ), amplasamentul este caracterizat prin Tc=0,7 sec, pentru cutremure având mediul de recurenţă IMR = 225 ani.

2.2. Geologia regiunii

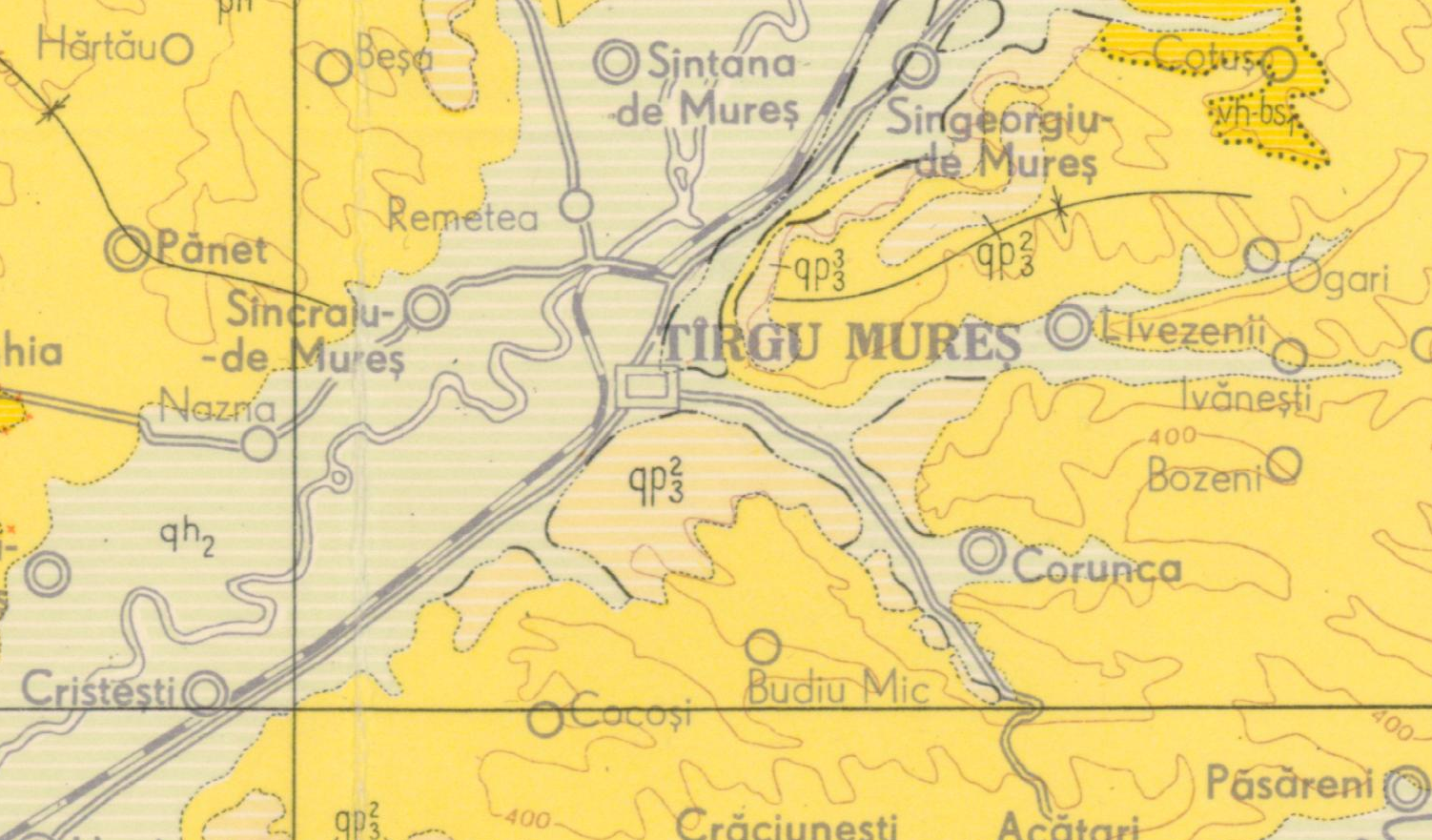
Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă şi de natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziţia Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate şi monotonie petrografică. Aceste sedimente aparţin Miocenului şi Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenuşii, cu intercalaţii de nisipuri, uneori slab cimentate, care depăşesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafaţă, cu formaţiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încreţit în anticlinale şi sinclinale, cele dintâi fiind uşor bolţite şi lăţite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naştere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj şi aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o uşoară dar continuă mişcare de subsidenţă.

Formaţiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian şi Pontian. Zona studiată este încadrat Câmpiei Transilvaniei, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoţite de terase şi lunci. Actuala înfăţişare a reliefului, de podiş puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren şi o puternică eroziune torenţială, este consecinţa evoluţiei relativ recente în argile şi marne, cu unele intercalaţii de gresii helveţiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidenţă forme structurale şi păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în acelaşi timp şi procesele de modelare a versanţilor.

Formaţiuni mai tinere aparţin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale – deluviale, care alcătuiesc stratificaţia zonelor de terasă şi de luncă majoră (nisipuri, rar pietrişuri), respectiv baza versanţilor (roci deluviale de natură prăfoasă, mâloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificaţia de mai sus este parţial interceptată prin lucrările de foraj recent executate, pe care vom reda detaliat în cadrul capitolului III. care urmează în continuare.



2.3. Consideraţii hidrogeologice

În conformitate cu morfologia regiunii, principalul factor hidrologic în regiune îl constituie râul Mureş, ce străbate regiunea dinspre nord-est spre sud-vest, și tributarul lui de dreapta, pârâul Beșa, cu direcție de traversare dinspre nord spre sud, formând zonă de luncă şi terase bine dezvoltate pe cursul lor. În acest context se pot urmări în zonă acumulări importante a apelor freatice şi unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci şi apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce priveşte chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentraţii depăşite la capitol de agresivitate sulfatică faţă de betoane şi metale, conform STAS 3349-64.

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice

Circulatia auto se face din B-dul Decebal, str. Remetea si str.Podeni. Accesul punctual la amplasament se face din B-dul Decebal si de pe str.V.Sabadeanu provenita din drumul de cimp care face legatura intre str.Podeni si str. Remetea. Acesta este in formare odata cu propunerile urbanistice initiate in zona. Deasemenea in etapa 2 s-a realizat accesul in cartier din zona B-dului Decebal si a B-dului Burebista, creind astfel premizele ralizarii prelungirii strazii B-dul Decebal in conformitate cu P.U.Z. – Cartier Rezidential Unirii, aprobat prin H.C.L.31/2008.

Transport

Zona are transport in comun, acesta fiind prezent doar in str.Podeni, str. Remetea – str. Baraganului si B-dul Decebal.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

Zona este construita cu locuinte unifamiliale, de tip duplex si locuinte colective mici cu P+2+M nivele.

Terenul studiat este liber de constructii.

Relationari intre functiuni, fond construit

Amplasamentul are doar locuinte in zona si teren liber in jur. Serviciile si institutiile sunt in centrul cartierului, in zona de locuinte colective. La densitatea mica a populatiei, functiunile de deservire nu sunt necesare.

Zona este construita in ultimii ani, cu edificate de buna calitate, in stare fizica buna.

Asigurarea cu servicii

Strada Podeni si Baraganului si B-dul Decebal au pe aliniament servicii diverse, la o distanta mica de amplasamentul studiat.

Spatii verzi

Zona este constituita din parcele de marime mica spre medie, cu curti si gradini amenajate. Terenurile aflate in centrul cvartalelor construite pe trama stradala majora sunt libere de constructii, folosite pentru productie agricola.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona strazii Podeni si str.Remetea are toate utilitatile necesare construirii conform avizelor primite de la furnizorii: S.C. AQUASERV S.A., E.ON DISTRIBUTIE RO, S.C. ELECTRICA S.A.

Amplasamentul studiat se afla in curs de echipare edilitara.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului si a pierdut caracterul natural.

Riscuri naturale si antropice

Zona nu prezinta riscuri naturale sau cauzate de activitatea umana.

Evidentierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona este parte din intravilanul – mun. Tg.-Mures. Punctual, amplasamentul este liber de constructii.

Pentru aprobarea modului de ocupare al terenului se vor parcurge toate etapele de consultare ale populatiei, conform legii si eventualele optiuni constructive vor fi luate in considerare.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru implementarea Documentatiei de Urbanism au fost facute studii topografice si geotehnice pentru stabilirea conditiilor de amplasare a constructiilor.

Au fost solicitate avize de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa aprobe Documentatia de Urbanism.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Zona este reglementata prin PLAN URBANISTIC ZONAL-PLAN URBANISTIC DE DETALIU Cartier Unirii Zona de vest − Târgu-Mureş, proiect intocmit de catre SC DOMUS SRL , PR.NR.166/2008, care a instituit-o ca Zona Rezidentiala L1z - zona locuinţelor colective medii şi mari (D+P+4,5,6 ÷ P+10) - situate în ansambluri preponderent rezidenţiale, APROBAT PRIN HCL NR.256/23 DECEMBRIE 2008.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu mai are valori naturale de multa vreme.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul se afla intr-un cvartal definit intre strazile propuse in P.U.Z.-Unirii. Acestea pornesc din actuala strada Remetea pina in str.Podeni si fac legatura cu prelungirea propusa a str. Burebista. Strazile propuse in prezentul PUZ sunt de categoria a III-a cu latimi carosabile de 6,0 m. Aceste strazi se vor realiza pe domeniul public si partial pe terenul privat al beneficiarilor.

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

Urbanistic se propune raminerea la prevederile aprobate prin PLAN URBANISTIC ZONAL-PLAN URBANISTIC DE DETALIU Cartier Unirii Zona de vest − Târgu-Mureş, anume la U.T.R. L1z – subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri, cu derogare de la aliniamentul stradal de la 2,0m la 3,0m, POT de la 45% la 35%, CUT de la 3 la 1,5 , distante fata de limita posteriora 3 m, fata de min 5m.

Bilant teritorial zona proprietate beneficiar

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| NR. CRT | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
| mp | % | mp | % |
| 1 | Zona teren intravilan categoria de folosinta-arabil | 5.450 | 100,00 | - | 0,0 |
| 2 | Zona locuinţelor colective medii P+3÷4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale | - | 0,00 | 5.440 | 100 |
| 3 | Zona cai de comunicatie rutiera | - | 0,00 | 530 | 9,7 |
| 4 | Zona aleilor pietonale | - | 0,00 | 430 | 7,9 |
| 5 | Zona parcarilor | - | 0,00 | 970 | 17,8 |
| 6 | Zona spatiilor verzi plantate | - | 0,00 | 1.330 | 24,5 |
| 7 | Zona edificabila L1z | - | 0,00 | 2.180 | 40,1 |
|  | TOTAL | 5.440 | 100,00 | 5.440 | 100,00 |

POT max = 35% CUT max = 1,5

3.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

Zona are toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii aflate in imediata vecinatate a amplasamentului.

Extinderea lor punctuala se va face dupa proiecte avizate de fiecare furnizor in parte, conform necesarului propunerii urbanistice sau conform prevederilor planurilor de dezvoltare intocmite de acestia. Amplasamentul studiat se afla in curs de echipare edilitara

1. Alimentarea cu apa si Canalizarea menajera

Descrierea situatiei actuale

In zona amplasamentului pe domeniul public si anume strada Vasile Sabadean in momentul de fata se afla in execurie reteaua de apa potabila si canalizare menajera.

Dimensionarea retelelor aflate in executie s-a făcut în baza debitelor de calcul stabilite pentru faza actuală de realizare a investiţiei, evaluând toţi posibili consumatori într-o perspectivă de extindere a suprafeţelor construite.

Descrierea situatiei propuse

In Puz se prevede extinderea retelelor de apa potabila si canalizare menajera pe carosabil.

La proiectarea reţelei de alimentare cu apă se vor respecta prevederile SR 4163-1/95 şi SR 4163-2/96 iar în execuţia şi exploatarea lucrărilor proiectate se vor respecta prevederile SR 4163-3/96. Amplasarea în plan şi pe verticală a reţelei se va face în conformitate cu prevederile SR 8591-1 şi SR 4163-1.

Contorizarea se va face cu contor principal pe fiecare bloc si contoare secundare pe fiecare apartament

Conductele vor fi pozate sub adâncimea de îngheţ şi vor avea o pantă astfel încât va fi posibilă golirea lor prin robinete de golire Dn50mm amplasate în căminele de vane la punctele cele mai joase

Reţeaua de canalizare se va proiecta din conducte de PVC100, clasa SN4, mufate, cu îmbinări elastice, respectiv inele – garnitură din cauciuc, având diametrul De250mm. Căminele de vizitare din elemente prefabricate (tuburi) de beton, conform STAS 2448-82, carosabile. Pentru cămine de racord se prevede o variantă constructivă din elemente de mase plastice PVC/PP/PE cu Di 315 mm, urmând ca aceste cămine să se amplaseze, cu precădere, în zone necarosabile.

Traseul de pozare al a reţelelor de alimentare cu apa potabila si canalizare menajera va fi, în general, unul corespunzător planului de situaţie prezentat. Condiţiile de amplasare a conductelor aparţinând retelelor de apa si canalizare, în raport cu reţelele edilitare de altă natură, vor fii conform prevederilor SR 8591 şi a condiţiilor specifice impuse (prin avizele de amplasament) de deţinătorii acestor reţele.

2. Canalizarea pluviala

– Nu exista in sistem organizat. Apele din precipitatii vor fi colectate de pe acoperisuri, platforme si terenuri, si vor fi preluate de reteaua de canale existente in zona.

Soluţia de realizare a lucrărilor:

Alimentarea cu energie electrică a ansamblului de locuințe se va realiza prin alimentare din postul de transformare în anvelopă de beton cu exploatare din interior, propus in etapa anterioara, amplasat în domeniul privat, în spațiul verde, cu acces din strada Vasile Săbădean, racordat în sistem intrare-ieşire pe LES 20kV Baraj – Unirii 1, între PT 408 și PT 555.

NOTĂ: Racordarea locuinţelor se va face de către operatorul de distribuţie după realizarea reţelei de distribuţie a energiei electrice, conf. Ord. Nr. 59-2013 ANRE – Regulament privind racordarea utilizatorilor la reţelele electrice de interes public.

Canalizarea pluviala

– Nu exista in sistem organizat. Apele din precipitatii vor fi colectate de pe acoperisuri, platforme si terenuri, si vor fi preluate de reteaua de canalizare propusa.

3. Energia electrica

Situația energetică a rețelelor de distribuție din zonă:

În apropierea zonei studiate se află circuitul 0,4 kV alimentat din PT 555, realizat cu conductor izolat torsadat montat pe stâlpi de beton armat centrifugat, având o lungime de cca. 0,8 km. Conform actului de documentare încheiat cu CEM MT – JT Tg. Mureș, PT 555- 250 KVA are un grad de încărcare de 74% (185 kVA) și nu poate asigura puterea solicitată în chestionarul energetic. Distribuitorul 20 kV Baraj – Unirii 1 aflat în zona intersecției str. Remetea cu str. Bărăganului (zona cea mai apropiată de locul de consum nou), alimentat din stația 110/20 kV Baraj, conform actului de documentare are un grad de încărcare de 1,88 MW şi nu poate asigura puterea solicitată de către dezvoltator.

Soluţia de realizare a lucrărilor:

Alimentarea cu energie electrică a ansamblului de locuințe se va realiza prin alimentare din postul de transformare existent PTA 513 20/0,4 kV 250kVA.

NOTĂ: Racordarea locuinţelor se va face de către operatorul de distribuţie după realizarea reţelei de distribuţie a energiei electrice, conf. Ord. Nr. 59-2013 ANRE – Regulament privind racordarea utilizatorilor la reţelele electrice de interes public.

4. Incalzirea

- Se va face prin centrale termice pe gaz metan.

Prin solutii tehnice adaptate in prezentul proiect se urmareste realizarea urmatoarelor obiective:

1. Bransament de gaze naturale
2. Racord de instalatii de utilizare va avea in componenta firidele si regulatoarele de gaz
3. Extindere conducta de gaze naturale

Prin solutiile tehnice adaptate in prezentul proiec s-a urmarit a se asigura:

* Furnizarea gazelor natural la parametrii de caliltate, debit si presiune prevazute in normative.
* Utilizarea unor material si echipamente agrementte, rezistenta la uzura si coroziune, su care sa confere siguranta in exploatare.
* Crearea conditiilor de executie cu minima perturbare a circulatiei pietonale si rutiere.

Traseul de pozare al obiectivelor proiectate va fi in general unul corespunzator planului de situatie prezentat.

Lucrari de refacere/ restaurare a amplasamentului

Refacerea ecologica a amplasamentului afectat de lucrarile de constructii este o cerinta de baza a proiectului, respective o conditie obligatorie specifica in contractual de atribuire a lucrarilor de executie. Responsabil pentru indeplinirea acestor conditii va fi executantul lucrarii.

5. Gunoiul

- Gunoiul rezultat va fi colectat si transportat de firma de salubrizare care functioneaza in zona.

In zona locuintelor colective se prevad doua containere subterane de colectare a gunoaielor menajere.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona nu are valoare naturala deosebita si nu este protejata.

Investitiile viitoare vor tine cont de principiile de protejare a mediului valabile la momentul autorizarii.

Apele rezultate din consum vor fi colectate de retelele existente. La fel, colectarea deseurilor se va face organizat, conform legii.

Trasarea da cai de circulatie noi va duce la separarea circulatiei majore de cea locala si la micsorarea numarului de puncte de conflict la intersectarea diferitelor fluxuri.

3.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

- Obiecte de utilitate publica

Pentru aprovizionarea cu utilitati se vor extinde retelele existente.

Zona este preponderent rezidentiala si nu necesita institutii.

- Circulatia terenurilor

Conform plansei de Reglementari Juridice, beneficiarii. vor ceda teren la municipiul Tg.-Mures, pentru constituirea corpurilor de strada necesare accesului pe amplasament.

Suprafata care va fi cedata la domeniul public este de 220,0 mp.

Beneficiarii vor ceda municipiului Tg.-Mures suprafata necesara constituirii drumului, adica 220,0 mp dupa aprobare P.U.Z., conform declaratiilor anexate.

Terenul va fi dezmembrat din cartile funciare existente, alipit si cedat conform legislatiei. Operatiunile topografice mentionate, cedarea terenului, nu se pot face decat dupa aprobare P.U.Z., conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului (art. 47 paragraf e)

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

4.1 Inscrierea in prevederile P.U.G.

In P.U.G.- Tg.Mures, zona este rezervata locuirii. Pentru reglementarea zonei cuprinse intre riul Mures si colinele nord-vestice care sunt limita administrativa a municipiului, a fost studiata prin P.U.Z.- Cartierul Unirii.

Urbanistic se solicita raminerea la prevederile aprobate prin Urbanistic se solicita raminerea la prevederile aprobate prin PLAN URBANISTIC ZONAL-PLAN URBANISTIC DE DETALIU Cartier Unirii Zona de vest − Târgu-Mureş, anume la U.T.R. L1z – subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri, cu derogare de la aliniamentul stradal de la 2,0m la 3,0m, POT de la 45% la 35%, CUT de la 3 la 1,5 , distante fata de limita posteriora 3 m, fata de min 5m.

4.2. CATEGORII DE INTERVENTIE, ETAPIZARE SI PLAN DE ACTIUNI PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE IN PUZ

Documentatia este intocmita pentru reglementarea construirii pe teren privat, cu constituire de corp de strada, extindere de utilitati si cedarea partiala ale acestora la domeniul public.

Propunem urmatoarea etapizare:

-Inventarierea parcelelor disponibile a fi construite, a terenurilor corp de strada si a proprietarilor acestora

-Inventarierea retelelor de utilitati existente in zona, posibilitatea extinderii lor si a aprovizionarii viitorului cartier

-Proiectarea extinderilor de retele pe toata zona, pe o trama stradala si o propnere urbanistica viabila. Proiectarea drumurilor

-Proiectarea si executarea edificatelor, cu respectarea regulamentului propus in documentatia de fata.

Autoritatea locala nu va finanta lucrarile necesare construirii cartierului si a retelelor de utilitati. Investita este ptivata si va fi finantata integral de beneficiar. Se vor ceda partial catre Domeniul Public, terenurile private pe care s-au construit corpuri de strada. Corpul de strada propus la extremitatea sud-estica a amplasamentului ramane in proprietate privată.

4.3 Aprecieri ale elaboratorului

Propunerea de reglementare a terenului respecta tendintele manifestate in ultima perioada in zona cartierului „Unirii”.

Previziunea urbanistica propusa in P.U.Z.- Cartierul Unirii s-a dovedit corecta si respectarea ei duce la coerenta construirii in una din putinele zone ramase neconstruite in municipiu.

Sef proiect

arh.urbanist Glăja Eugen

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

##### Aferent

**PUZ STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ETAPA IV–CARTIER UNIRI –STR. VASILE SABADEANU, REGLEMENTARE ACCESE, DEZVOLTARE INFRASTRUCTURA EDILITARA– ACTUALIZARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 256/23.12.2008**

**DISPOZITII GENERALE**

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documente :

- P.U.G. Mun.Tg.Mures aprobat prin H.C.L.257/2002.

- P.U.Z. – Cartier Rezidential unirii, aprobat prin H.C.L.31/2008.

- PR. NR. 225/2016 - SC DOMUS SRL - PUZ- DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU  CONSTRUIRE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII-TG.MURES - BENEFICIAR : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

APROBAT PRIN HCL NR.139/19MAI 2016

-PR. NR. 231/2016 - SC DOMUS SRL - PUZ- DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI NECESARECONSTRUIRII DE LOCUINTE - CARTIER UNIRII-TG.MURES ETAPA II - BENEFICIAR : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

APROBAT PRIN HCL NR.218/27IULIE 2017

- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare.

- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Unitatea de referinta prevazuta pt amplasament este:

##### L1z - Zona locuinţelor colective medii cu P+3-4 niveluri

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusa in zona UTR”**Lz**”- zonă de locuit cu ”**L1z**”- subzona locuinţelor colective medii şi mari (D+P+5,6 ÷ P+10) situate în ansambluri preponderent rezidenţiale, aferenta PLAN URBANISTIC ZONAL-PLAN URBANISTIC DE DETALIU Cartier Unirii Zona de vest − Târgu-Mureş.

In prezenta documentatie se propune redefinirea subzonei „**L1z**” în cadrul zonei de locuit „Lz” - trecerea de la subzona locuinţelor colective medii şi mari (D+P+4,5,6÷P+10) situate în ansambluri preponderent rezidenţiale la **subzona locuinţelor colective medii cu P+3- 4 niveluri**.

**SECŢIUNEA I:** UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

**ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**L 1z** - sunt admise următoarele funcţiuni:

* locuinţe colective în proprietate privată sau parteneriat public privat
* construcţii aferente echipării tehnico-edilitare
* amenajări aferente locuinţelor: căi de acces, carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri;

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

**L 1z** -

* se admit echipamente publice rezolvate la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiţii:
* dispensarele şi cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
* creşele şi grădiniţele vor avea un acces separat de cel al locatarilor şi vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafaţă minimă de teren de **100** mp;
* se admite conversia locuinţelor de la parter în spaţii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
* se admit spaţii pentru administrarea grupurilor de peste **50-70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuinţa administratorului/ portarului angajat permanent.

## ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

**L 1z** - se interzic următoarele utilizări: se interzice conversia locuinţelor proiectate în clădirile colective în alte funcţiuni sau construirea unor locuinţe colective mixate cu alte funcţiuni cu excepţia celor specificate la articolul 2.

* se interzic următoarele lucrări:
* activităţi productive
* construcţii provizorii de orice natură;
* depozitare en-gros sau mic-gros;
* depozitări de materiale refolosibile;
* platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
* depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
* autobaze;
* staţii de întreţinere auto;
* lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările şi spaţiile publice şi construcţii învecinate;
* orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora.

**SECŢIUNEA II:** CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

**Art.4 - CARACERISTICI ALE PARCELELOR   
(SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)**

L1z conform PUZ

* clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică, prin intermediul unor circulaţii private.

-autorizatiile de construire se vor emite pe actualul regim de proprietate, respectindu-se coeficientii urbanistici aprobati;

-ulterior autorizarii, pentru a se putea reglementa situatia juridica a terenurilor la vanzarea apartamentelor se admite dezmembrarea terenurilor dupa cum urmeaza:

-se dezmembreaza terenul aferent edificatelor pentru a se acorda cote parti apartamentelor;

-se dezmembrează terenul aferent căilor de acces auto si pietonal pe forma aprobată in PUZ sau forma autorizata. Se acceptă modificări minore de traseu si formă a drumurilor dacă proiectul de specialitate drumuri o va cere;

-se dezmembrează terenul aferent locurilor de parcare si pachete de mai multe parcări sau fiecare lot de parcare in parte, conform contractelor de vanzare-cumparare. Se acceptă modificari de forma a parcelelor pentru parcare daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;

-se dezmembrează terenul rezultat intre edificate si căi de acces, parcări.

Daca ulterior dezmembrărilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate, se vor respecta cumulativ toate reglementările aprobate in documentatia de fată.

-Amplasarea parcarilor va respecta solutiile propuse in plansa posibilitati de mobilare urbanistica. In interiorul teritoriului reglementat, se va asigura necesarul de locuri de parcare conform legislaţiei în vigoare, astfel că dimensionarea locurilor de parcare se va face conform H.C.L. nr. 241/2019

**Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

L1z conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

* clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **3,0** metri pe străzi de categ.III.

**Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

L1z conform PUZ cu următoarele condiţionări pentru zonele de extindere

* retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin de **3,0** m.

**Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

L1z conform PUZ cu următoarele condiţionări:

* între faţadele care fiecare din ele are camere de locuit distanţa va fi egală cu 1/2 din înălţimea celei mai înalte, iar acolo unde o fatada are camere de locuit si cealalta fatada opusa nu are ferestre, distanta dintre ele va fi de minimum 4m
* **Art.8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE**

L1z clădirile vor avea asigurate în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri prin intermediul unei străzi private.

**Art.9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

L1z Staţionarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spaţiilor publice.

Amplasarea parcarilor va respecta solutiile propuse in plansa posibilitati de mobilare urbanistica. In interiorul teritoriului reglementat, se va asigura necesarul de locuri de parcare conform legislaţiei în vigoare, astfel că dimensionarea locurilor de parcare se va face conform H.C.L. nr. 241/2019, respectiv 84 locuri de parcare.

**Art.10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

L1z conform PUZ cu următoarele condiţionări:

* se va limita înălţimea clădirilor colective medii la P+4 niveluri, Hmax 17m.

**Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

L1z conform PUZ cu condiţia integrării în particularităţile zonei şi armonizării cu vecinităţile imediate:

* volumetria noilor clădiri ca şi modul de realizare a faţadelor necesită un studiu în cadrul PUZ.

**Art.12 - CONDIŢIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ**

L1z conform PUZ cu următoarele condiţionări:

* toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;
* se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
* Se interzice amplasarea aparatelor pentru aer conditionat pe fatadele cladirilor adiacente drumurilor de acces in zona.

**Art.13 - SPAŢIILE LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

L1z conform PUZ cu următoarele condiţionări:

* terenul liber rămas în afara circulaţiilor carosabile, parcajelor şi circulaţiilor pietonaleva fi plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;

**Art.14 - ÎMPREJMUIRI**

L1z Nu se vor prevedea garduri de imprejmuire;

**SECŢIUNEA III   
POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

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

L1z POT maxim P + 3-4= 35%

Pentru tipurile de dezmembrare prevazute la art.4 nu se solicita respectarea coeficientilor urbanistici, a regulilor de amplasare a constructiilor stipulate in regulament.

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

L1z CUT maxim P + 3-4 = 1,5

Pentru tipurile de dezmembrare prevazute la art.4 nu se solicita respectarea coeficientilor urbanistici, a regulilor de amplasare a constructiilor stipulate in regulament.

**4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA**

Functiunea propusa, regimul de inaltime, coeficientii urbanistici convin reglementarilor aprobate anterior.

Propunerea de urbanizare respecta trama stradala aprobata prin documentatiile de urbanism aprobate anterior.

**5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE**

Materializarea propunerii de urbanizare din aceasta documentatie duce la initierea mobilarii unora din putinele terenuri ramase neconstruite in municipiu.

Social va ajuta la crearea de locuinte care au calitati urbane si ofera un mod de trai adecvat perioadei.

Pastrarea functiunii si reducerea coeficientilor urbanistici aprobati in zona duc la o arhitectura care da calitate vietii. Constructiile vor fi 3 corpuri identice, cu P+3-4 niveluri, care vor da ordine si repetabilitate ansamblului de locuinte.

**6. CATEGORII DE COSTURI**

Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina investitorului sunt cele rezultate din realizarea investitiei propriu-zise – locuintele colective, din realizarea parcarilor aferente investitiei, a aleilor pietonale precum si a celor carosabile necesare functionarii zonei,

deasemenea amenajarea spatiilor verzi si a locurilor de joaca vor fi suportate de investitor.

Intocmit,

arh.urbanist Glăja Eugen