

PROIECT DE HOTĂRÂRE
din 31 iulie 2018

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
"Introducere teren în intravilan și stabilire zonă funcțională și RLU",
orașul Luduș, str. Principală, beneficiari Kadar Francisc și Kadar Margit**

Consiliul Local al orașului Luduș întrunit în ședință ordinară de lucru,

Având în vedere referatul Serviciului "Arhitectură, Urbanism și Amenajarea Teritoriului" nr 27402 din 06 iulie 2018, precum și rapoartele de avizare a comisiilor de specialitate "Urbanism și Amenajarea Teritoriului" și "Administrarea Domeniului Public și Privat și Administrație Publică Locală",

Luând în considerare avizul nr. 18/27.06.2018 al Consiliului Județean Mureș,

În conformitate cu dispozițiile, art. 27¹ lit. "c", art. 47 alin. 2 lit. "d", alin. 3 lit. „g” și art. 68 anexa 1 pct. 11 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art.36 alin. (5) lit."c" coroborat cu art. 45 alin. (2) lit. „e” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă, Planul Urbanistic Zonal pentru "**Introducere teren în intravilan și stabilire zonă funcțională și RLU**", pe str. Principală, loc. Luduș, jud Mureș, beneficiari Kadar Francisc și Kadar Margit, conform documentației anexate, parte integrantă a prezentei hotărâri .

Art.2 Cu aducerea la îndeplinire a acestei hotărâri se încredințează Primarul orașului prin serviciul "A.U.A.T." .

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Mureș,
- Primarul orașului Luduș,
- Serviciului "A.U.A.T.",
- Consiliului Județean Mureș,
- Kadar Francisc,
- Spre afișare,

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
MOLDOVAN IOAN CRISTIAN**

ROMANIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ
Serviciul "AUAT"
Nr. 27402/06.07.2018

Aprobat,
Primar,
Moldovan Ioan Cristian



REFERAT

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
"Introducere teren în intravilan și stabilire zonă funcțională și RLU", orașul Luduș,
str. Principală, beneficiari Kadar Francisc și Kadar Margit**

În conformitate cu dispozițiile, art. 27¹ lit. "c", art. 47 alin. 2 lit. "d" și art. 68 anexa I pct. 11 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art.36 alin. (5) lit."c" din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Serviciul „Arhitectură, Urbanism și Amenajarea teritoriului” propune spre analiză și dezbateră în ședința consiliului local, Planul Urbanistic Zonal pentru **"Introducere teren în intravilan și stabilire zonă funcțională și RLU"**, pe str. Principală, loc. Luduș, jud Mureș, beneficiari Kadar Francisc și Kadar Margit, conform datelor specificate în Memoriu general și Regulamentului local de Urbanism anexate.

Întocmit,
Arhitect șef,
Vălean Răzvan Titus





ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 11792/ 27.06.2018

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de **Orașul Luduș** pentru Kadar Margit și Kadar Francisc, cu domiciliul/ sediul în județul Mureș, municipiul/orașul/comuna Luduș, sectorul -, cod poștal 545200, str. Zăvoifului, bl.24, sc.C, ap.8, telefon/fax -, e-mail, înregistrată la nr.11792 din 05 iunie 2018,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr.¹⁸ AVIZ din^{27.06.2018}

pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL -INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI RLU generat de imobilul identificat prin Extras CF nr.57024/Luduș

Inițiator: Kadar Margit și Kadar Francisc

Proiectant: SC AALTO PROIECT SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghiu Petru Alexandru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: orașul Luduș, delimitată la nord-est de proprietate privată, la sud-vest proprietate privată, la sud-est pârâul Ludușel și la nord-vest DJ 151.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

-teren extravilan nereglementat urbanistic

Prevederi PUZ propus:

-UTRL1z- subzona locuințe individuale

- introducere în intravilan S=1853mp

-regim de înălțime: P+2+M

- P.O.T. max. 25%, C.U.T. max.0,9

- amplasarea clădirilor față de stradă: la minim 10m distanță din axul străzii și un aliniament recomandat al clădirilor la 6m față de aliniamentul obligatoriu. Sunt permise retrageri față de aliniament.

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: față de limitele laterale și posterioare se va păstra o distanță de min.1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.

- circulații și accese: accesul la parcelă se va realiza din DJ 151..

- echipare tehnico-edilitară: se realizează prin extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică și gaz existente în zonă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.06.2018 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: -Respectarea obligațiilor formulate în avizele ce susțin documentația .

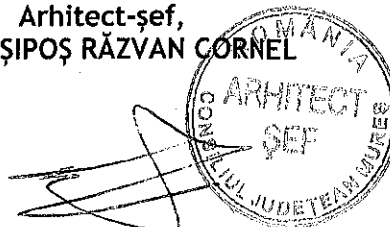
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 122 din 22.05.2018 emis de Primăria orașului Luduș .

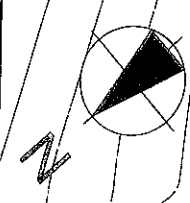
Arhitect-șef,
arch. ȘIPOȘ RĂZVAN CORNEL

Întocmit: Lungu Mirela



LEGENDA

- Limita zone studiate
- Aliniamentul obligatoriu
- Aliniamentul propus
- Limita intravilanului
- Zona destinata amplasarii constructiilor destinate locuintelor
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Zona tampon neconstruibil/zona verde in interiorul parcelei
- Zona verde amenajata
- Acostament DJ 151
- Taluz
- Teren arabil

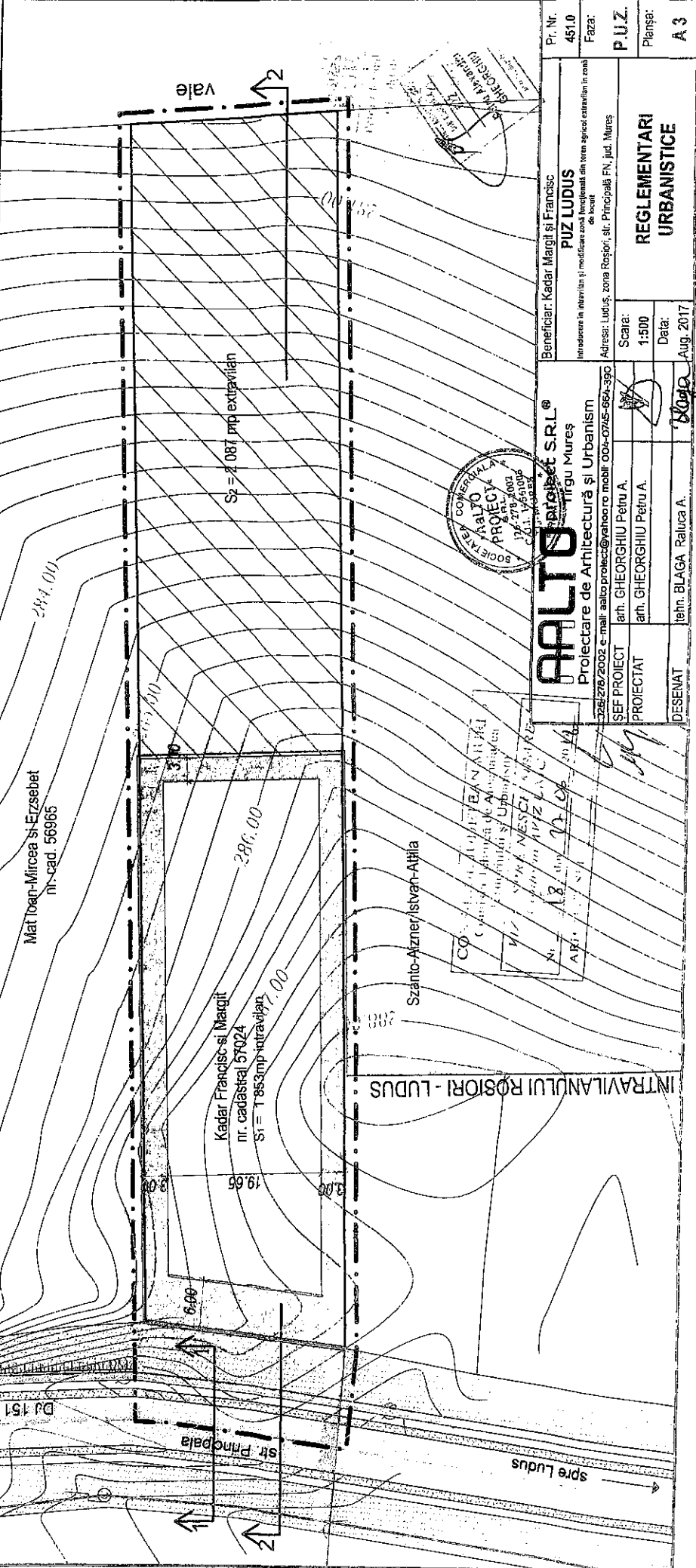


A - BILANT TERITORIAL

Nr. cfr.	Teritoriul aferent	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniul public	280	6,64	280	6,64
	a) circulatii carosabile + acostament DJ151	88	2,09	71	1,69
	b) circulatii pietonale	-	-	25	0,59
	c) zona verde	-	-	25	0,59
2.	Domeniul privat	192	4,55	159	3,77
	a) teren extravilan (arabil)	3 940	93,36	3 940	93,36
	b) teren intravilan	3 940	93,36	2 087	49,45
	din care: - constructibil - neconstruibil/zona verde	-	-	1 853	43,91
Total zonă studiată		4 220	100,00	4 220	100,00

B - MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Procentul de ocupare a terenului(POT)	max 25%
Coef. de utilizare a terenului(CUT)	max 0,9



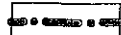
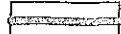

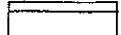
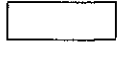

AAALTO PROIECT S.R.L.
 Birou Mures
 Proiectare de Arhitectură și Urbanism
 arh. GHEORGHIU PETRU A.
 arh. GHEORGHIU PETRU A.

Beneficiar: Kadar Margit și Francisc
PUZ LUDUS
 intrare in teren și modificare zona funcțională din teren agricol extravilan în zonă de locuit
 Adresa: Ludus, zona Roșiori, str. Principala FN, jud. Mures

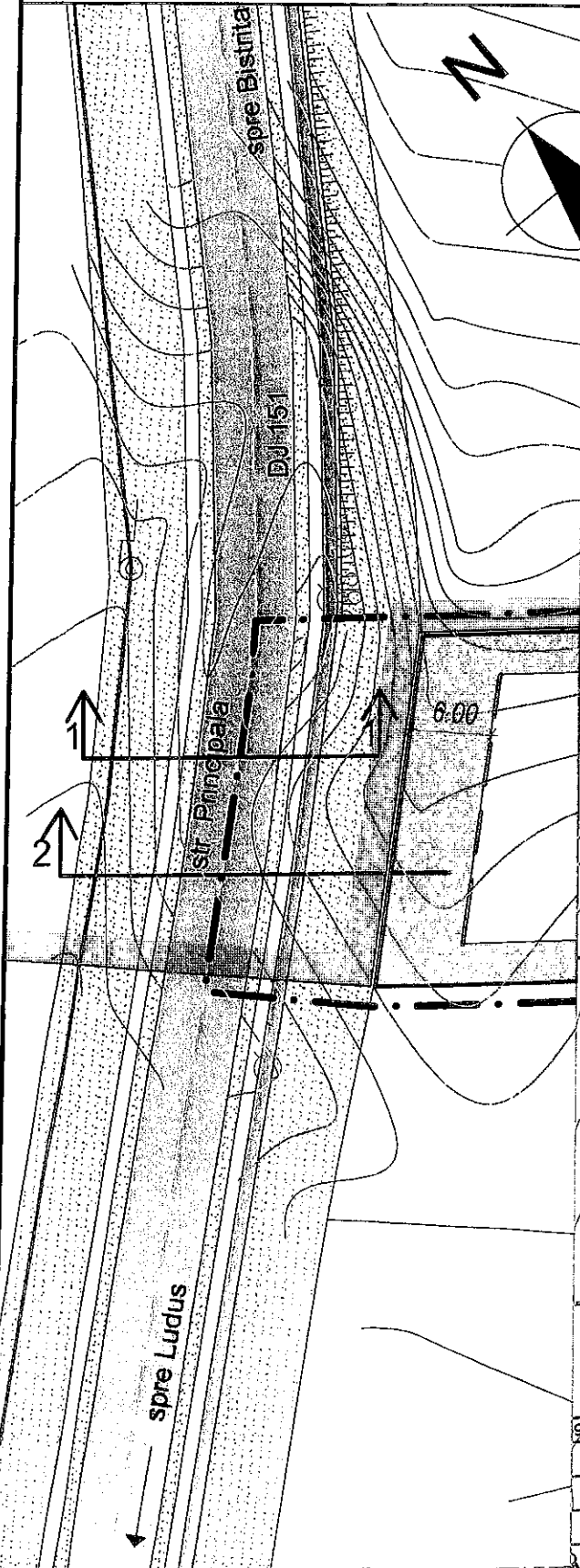
Scara: 1:500
 Data: Aug. 2017

Planșă: **REGLEMENTARI URBANISTICE**
 A 3

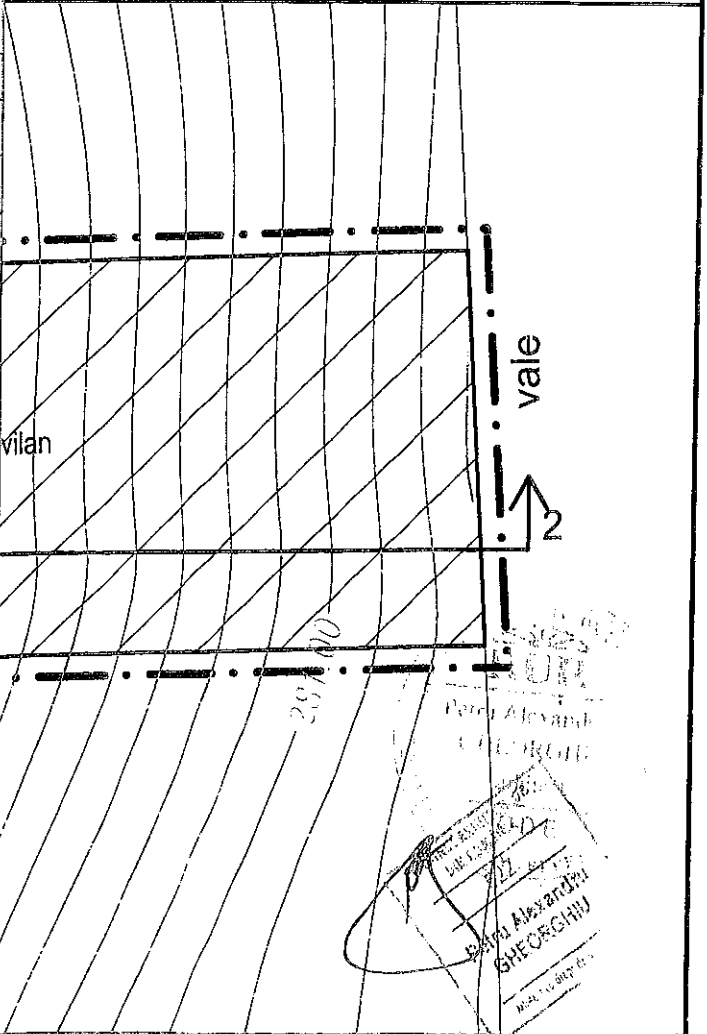
LEGENDA

-  Limita zonei studiate
-  Aliniamentul obligatoriu
-  Aliniamentul propus
-  Limita intravilanului
-  Zona destinata amplasarii constructiilor destinate locuintelor
-  Circulatii pietonale

existent		propus	
mp	%	mp	%
280	6,64	280	6,64
88	2,09	71	1,69
-	-	25	0,59
-	-	25	0,59
192	4,55	159	3,77
3 940	93,36	3 940	93,36
3 940	93,36	2 087	49,45
-	-	1 853	43,91
-	-	1 245	30,88
-	-	608	13,03
4 220	100,00	4 220	100,00



PENTRU	
-	max 25%
-	max 0,9



Beneficiar: Kadar Margit și Francisc		Pr. Nr.
PUZ LUDUS		451.0
Introducere în intravilan și modificare zonă funcțională din teren agricol extravilan în zonă de locuit		Faza:
Adresa: Luduș, zona Roșiori, str. Principală FN, jud. Mureș		P.U.Z.
Scara:	REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșa:
1:500		A 3
Data:		
Aug. 2017		

Beneficiari: Kadar Francisc și Kadar Margit



Plan Urbanistic Zonal

PUZ Luduș-Roșiori

Introducere teren în intravilan și stabilire zonă funcțională și RLU
Orășul Luduș, Roșiori, str. Principală FN

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 451.0

August 2017

BENEFICIAR: Kadar Francisc și Kadar Margit

Plan Urbanistic Zonal
Orașul Luduș, Roșiori, FN

Introducere teren în intravilan,
stabilire zonă funcțională
și RLU

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL
Proiect nr. 451.0

BORDEROU

A – PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal	4
1.3. Surse documentare	4

2. PREZENTAREA SITUAȚIEI ACTUALE

2.1. Date privind evoluția zonei	4
2.2. Încadrarea în localitate	4
2.3. Elemente ale cadrului natural	4
2.4. Circulația	4
2.5. Ocuparea terenurilor	4
2.6. Echiparea edilitară	4
2.7. Probleme de mediu	4
2.8. Opțiuni ale populației	4

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	4
3.2. Prevederi ale PUG Luduș	4
3.3. Valorificarea cadrului natural	4
3.4. Modernizarea circulației	4
3.5. Zonificare funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	4
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	4
3.7. Protecția mediului	4
3.8. Tipul de proprietate al terenurilor	4

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – UTR L1

B – PIESE DESENATE

A1	Plan de încadrare în zonă	scara 1:5000
A2	Plan de situație existent	scara 1:500
A3	Reglementări urbanistice	scara 1:500
A4	Secțiuni prin teren	scara 1:500
A5	Reglementări edilitare	scara 1:500
A6	Tipul de proprietate și circulația terenurilor	scara 1:500
A7	Posibilități de mobilare	scara 1:500

Proiectat :	SC "Aalto Proiect" SRL	Investiția :	PUZ Luduș-Roșiori
Proiect nr. :	451.0 - 2017		
Beneficiar :	Kadar Francisc și Kadar Margit	Obiectul:	Plan Urbanistic Zonal

MEMORIU URBANISTIC

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare este executată în baza unei comenzi de proiectare din partea proprietarilor terenului, Kadar Francisc și Kadar Margit, la recomandarea Primăriei Orașului Luduș, prin:

- Certificatul de Urbanism nr. 82 din 3/05.2017.
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 2 din 25/05/2017,

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru Introducere teren în intravilan, stabilire zonă funcțională și Regulament Local de Urbanism (RLU)
- *Adresa:* Luduș, zona Roșiori, str. Principală FN
- *Beneficiari:* Kadar Francisc și Kadar Margit
- *Proiectant:* S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- *Proiect nr.:* 451.0/2017
- *Data elaborării:* August 2017

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Terenul aparține soților Kadar Francisc și Kadar Margit, bun comun, cota actuală 1/1, Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 57024.

Terenul are o suprafață totală 3.940 mp de și a rezultat din compunerea a două parcele cu numerele cadastrale: 56964 (2500 mp) și 56956 (1440 mp).

Destinația actuală (conform PUG în vigoare): teren arabil.

Date referitoare la construcții: nu are construcții.

Terenul studiat (stabilit să fie mai mare, pentru a se putea studia și realția cu vecinii, respectiv accesele la un drum public) are o suprafață totală de 4220 mp.

Prin prezentul proiect proprietarii doresc să realizeze următoarele:

- introducerea în intravilan a unei părți din teren, conform Avizului de Oportunitate,
- schimbarea regimului economic al terenului (introdus în intravilan) din teren agricol în zonă de locuit;
- construirea unei gospodării tradiționale, în prima fază o clădire de locuit, ulterior fiind posibile amplasări ale altor clădiri de locuit, sau compatibile cu locuirea, în limitele Regulamentului de Urbanism al UTR-ului.
- studierea posibilităților de acces carosabil și pietonal din stradă (DJ 151), dar și rezolvarea circulației în interiorul incintei.
- reglementarea urbanistică a terenului studiat cu un regulament de urbanism corespunzător UTR L1 din PUG Luduș. Noul UTR se va numi **L1z**;
- menținerea condițiilor enunțate în Avizul de Oportunitate nr. 10 din 18/04/2016;
- indicarea traseelor utilităților (apă, canalizare, electrice, gaz, etc.).

1.3. Surse documentare

Documentațiile, documentele care stabilesc zonificarea funcțională sunt:

- Planul Urbanistic General al Orașului Luduș;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului;
- Certificatul de Urbanism nr. 82 din 3/05.2017 ;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 2 din 25/05/2017 ;
- Studiul geotehnic întocmit de: Mera Ovidiu PFA.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Date privind evoluția zonei

Orașul Luduș, situat în valea Mureșului, pe ambele maluri, la confluența cu Pârâul Ludușel (sau Pârâul de Câmpie), în altă ordine de idei, situat la întretăierea traseului drumului național DN 15 (E60) cu drumul care duce pe Câmpia Transilvaniei DJ 151, este un oraș cu cca. 15 000 de locuitori, pomenit prima dată, conform documentelor istorice, la 1333 și a fost declarat oraș în 1960.

Din punct de vedere urbanistic orașul are un trup principal, vechiul nucleu al localității și mai multe trupuri adiacente, unele din ele fiind localități bine conturate: Avrămești, Cioarga, Ciurgău, Fundătura, Gheja, Roșiori, respectiv Trupul 1 și Trupul 2, având destinații complementare locuirii.

Tendința generală este de extindere a zonelor locuite ocupând în primul rând zonele arabile din intravilan, apoi și în extravilan ducând, în final la unificarea trupurilor, la dispariția spațiilor libere dintre ele. Valea Pârâului Ludușel nu face excepție și practic, de-a lungul drumului județean, Orașul Luduș, ca trup, este aproape contopit cu trupul localității Roșiori, iar acesta la rândul lui este aproape unit cu trupul localității Avrămești.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul care face obiectul prezentului PUZ este situat în spațiul extravilan dintre Roșiori și Avrămești, alipit de intravilanul insular Roșiori, conform planșei A1 și A2 din partea desenată.

Localitatea Avrămești se găsește la circa opt loturi construibile asemănătoare parcelei studiate.

Accesul carosabil pe teren se face din DJ 151.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul are orientare nord-vest spre sud-est, cu latura scurtă la DJ 151, respectiv la Pârâul Ludușel.

Pe partea dreaptă se învecinează cu o parcelă edificată cu o gospodărie tradițional țărănească, iar pe partea stângă sunt terenuri arabile până la limita localității Avrămești.

Terenul fiind în pantă, urcând ușor de la pârâu spre drumul județean, unei case amplasate în apropierea acestui drum i se va oferi o priveliște amplă, peste pârâu, până la dealul Bogății cu localitatea insulară Ciurgău, cu ferme, drumuri de câmp, pâlcuri de copaci și natural activități umane legate de agricultură și agrotehnie.

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost efectuate 2 foraje geotehnice, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație:

F1

- 0,00-0,10 m – nisip marnos fin, cenușiu, cu resturi vegetale
- 0,10-1,10 m – nisip marnos fin, cenușiu-gălbui, cu compactitate medie și plasticitate redusă
- 1,10-3,00 m – marnă nisipoasă cu umiditate relativ mare, brun-cenușie, compactă, cu plasticitate medie
– în intervalul -2,95 – 3,00 – umiditatea crește până la saturație
- 3,00-3,15 m – marnă cenușie, compactă, plastic vârtoasă cu permeabilitate și umiditate redusă
- 3,15-3,50 m – marnă nisipoasă cu umiditate redusă, cu plasticitate medie, compactă

F2

- 0,00-0,10 m – nisip marnos fin, cenușiu, cu resturi vegetale
- 0,10-0,95 m – nisip marnos fin, cenușiu-gălbui, cu compactitate medie și plasticitate redusă
- 0,95-3,10 m – marnă nisipoasă cu umiditate relativ mare, brun-cenușie, compactă, cu plasticitate medie
– în intervalul -2,95 – 3,10 – saturată cu apă
- 3,10-3,30 m – marnă cenușie-albăstrie, compactă, plastic vârtoasă cu permeabilitate redusă și umiditate mică
- 3,30-4,00 m – marnă nisipoasă cu umiditate relativ mare, brun-cenușie, compactă, cu plasticitate medie; în partea bazală este saturată ep un interval de aproximativ 10 cm
- 4,00 -4,75 m – marnă cenușie-albăstrie, compactă, cu permeabilitate și umiditate redusă
- 4,75 -6,10 m – marnă nisipoasă cu umiditate redusă, brun-cenușie, compactă, cu plasticitate medie

Rezultatele observațiilor din teren și ale testelor de laborator, ținând seama de destinația viitoare a terenului investigat, caracterizează acest teren ca fiind un teren de fundare bun care permite execuția și exploatarea în condiții de siguranță a unor construcții cu destinația locuință individuală.

Recomandăm o fundare directă, continuă sub ziduri, cu o talpă de tasare și o centură superioară armate.

Se recomandă proiectarea de construcții fără elemente în consolă pentru a evita sarcinile excentrice pe fundații.

Deformațiile terenului sub sarcina dată de construcții pot fi inegale. Pe timpul execuției construcțiilor se recomandă o încărcare uniformă și simultană a fundației.

Nu se recomandă executarea unor spații utilizabile (pivnițe, camere tehnice, etc.) în subsolul clădirilor, datorită posibilelor infiltrații de apă datorată permeabilității ridicate a rocilor și a posibilelor variații de nivel ale apelor subterane.

Pentru fiecare construcție viitor proiectată elementele constructive vor fi dimensionate pe baza unor studii geotehnice la nivel DTAC sau PTh-DE.

Din punct de vedere al intensității macroseismice, perimetrul studiat se află în zona de gradul VI. Conform prevederilor normativului P100-1/2013 zona este caracterizată de o seismicitate redusă, definită printr-un coeficient seismic $k_s = 0,10g$ (interval mediu de recurență IMR = 225 ani) și o perioadă de colț $T_c = 0,7$ secunde.

2.4. Circulația

Accesul la terenul, momentan folosit ca teren agricol, se face din DJ 151, asfaltat, cu acostamente, șanțuri și o zonă publică, nefolosită până la terenul beneficiarului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de construcții.

La sud-vest se învecinează cu un teren edificat cu o casă de locuit cu anexe gospodărești.

La nord-est se învecinează cu terenuri arabile, pe care se face agricultură.

La nord vest este drumul județean DJ 151.

La sud est este Pârâul Ludușel.

Gradul de ocupare al terenului:

-POT = 0,00%

-CUT = 0,0

2.6. Echiparea edilitară

Terenul pe direcția nord-vest este adiacent drumului județean DJ 151, care este totuși o stradă a orașului Luduș până la ieșirea din Avrămești. Această stradă este dotată cu echipamente edilitare, gestionate de Primăria Orașului Luduș: apă, canalizare, curent electric, gaz metan și cablu TV.

2.7. Probleme de mediu

Privitor la relația cadru natural – cadru construit: terenul modifică configurația în proporție mică, nefăcând altceva decât să continue firesc stratificația funcțiunilor de la drumul județean la pârâu. Adică: drum, locuință, spațiu pentru agricultură, pârâu.

Privitor la riscurile naturale și antropice: riscul de alunecări de teren și de inundații este practic nul.

Privitor la valorile de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu suprateran. În cea ce privește subteranul, nu sunt situri arheologice reperate. Pe de altă parte, în caul în care, în urma unor săpături (fundații, edilitare, gospodărești) se găsesc obiecte cu valoare muzeală, ele trebuiesc declarate, în max. 24 de ore la autoritățile locale sau la Muzeul Județean Mureș.

Privitor la potențialul balnear și turistic: pe moment nu se pune problema.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al autorităților locale a fost cunoscut prin emiterea Certificatului de Urbanism nr. 82 din 3/05.2017 și a Avizului de Oportunitate nr. 2 din 25/05/2017, ambele fiind favorabile.

Populația din zonă a fost testată prin afișarea panoului, prevăzut obligatoriu prin Lege care atenționează trecătorii și vecinii despre intenția de întocmire a PUZ-ului. Nu au fost semnalate reacții adverse. Vecinii direcți au fost chestionați verbal și sunt de acord cu modificările propuse.

Înainte de ultima fază de aprobare a PUZ, în Consiliul Local al Orașului Luduș se procedează la o nouă consultare a populației, conform legislației în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizării documentelor care au stat la baza acestui PUZ concluziile sunt favorabile:

- Populația din zonă și Primăria Orașului Luduș acceptă propunerile din prezentul PUZ
- Studiul geotehnic întocmit de Mera Ovidiu PFA este favorabil
- Crearea accesului carosabil din stradă nu necesită studiu de circulație fiind vorba de o singură opțiune posibilă.

3.2. Prevederi ale PUG Ludus

În cadrul PUG Luduș terenul este situat în extravilan, într-o fâșie de pământ situată între două intravilane insulare: Roșiori și Avrămești, practic fiind lipit de intravilanul Roșiorilor. Prin extinderea intravilanului nu rezultă un nou intravilan insular, cea ce ar fi neproductiv.

Conform Legii 350/1990, împreună cu completările la zi, trecerea din extravilan în intravilan se poate face doar printr-un proiect urbanistic de tip PUZ, sau PUG, la o nouă actualizare, care se produce la cca. 10-12 ani, dacă există cerere.

Zona cea mai apropiată de terenul studiat este un UTR de tipul „*L1 – Subzona locuințelor individuale cu maximum P+2 niveluri, situate în zone construite neprotejate existente*”

UTR-ul propus pentru zona nou introdusă în intravilan se propune a fi tot de tipul L1, dar pentru că se propun mici ajustări la articole se va numi UTR - *L1z - Subzona locuințelor individuale cu maximum P+2+M niveluri, în regim de construite discontinuu (cuplat sau izolat)*.

Prezentul PUZ stabilește reglementări urbanistice necesare dezvoltării organice, naturale a noului spațiu introdus în intravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin extinderea intravilanului, practic de-a lungul DJ 151 se continuă profilul secțiunii drum – zonă construibilă – zonă agricolă – pârâu, de la intravilanul insular Roșiori către intravilanul insular Avrămești.

Locuința fiind prevăzută a fi construită în apropierea drumului județean profită din plin de priveliștea panoramică care se deschide spre est și sud, spre dealul Bogății.

3.4. Modernizarea circulației

Concepția urbanistică a extinderii intravilanului peste terenul propus nu aduce schimbări majore în configurația străzii, care este totodată drum județean.

Excepție face amenajarea unei intrări carosabile și a unei intrări pietonale pe terenul propus pentru introducerea în intravilan. Practic accesul carosabil va consta într-o poartă de maximum 5 m lățime, iar accesul pietonal într-o poartă de maximum 1 m lățime.

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

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

Bilanț teritorial – P.U.Z. Luduș, zona Roșiori, str. Principală FN

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Domeniu public din care:	280	6,64	280	6,64
	a. Circulații carosabile+acostament	88	2,09	71	1,69
	b. Circulații pietonale	-	-	25	0,59
	c. Zonă verde amenajată	-	-	25	0,59
	d. taluz	192	4,55	159	3,77
	Domeniu privat din care:	3940	93,36	3940	93,36
	a. Teren arabil (extravilan)	3940	93,36	2087	49,45
	b. Teren intravilan	-	-	1853	43,91
	c. - constructibil	-	-	1245	30,88
	d. - neconstructibil/verde	-	-	608	13,03
TOTAL ZONA STUDIATĂ		4220	100,00	4220	100,00

▪ Teren destinat construcțiilor

În această zonă sunt permise construcții pentru locuințe în condițiile respectării Regulamentului Local de Urbanism și funcțiuni compatibile cu locuirea, cu condiția ca aceste activități să nu afecteze vecinii.

▪ Teren arabil

Parte a terenului care aparține beneficiarului și care este menținut în extravilan. Acest teren poate fi utilizat în continuare pentru activități agricole în condițiile respectării Regulamentului Local de Urbanism pentru zonele extravilane.

▪ Zonă tampon neconstructibilă/verde

La alegerea beneficiarului această zonă, interzisă construcțiilor în scopul de a proteja interesele vecinilor, poate fi folosită ca zonă verde (gazon, arbuști, copaci) sau pentru activități nepermanente care nu presupun construcții.

▪ Regimul de înălțime

În concordanță cu RLU pentru UTR L1 și cu permisiunea Avizului de Oportunitate nr. 2 din 25 mai 2017, regimul de înălțime maxim propus, este de P+2+M, în condițiile respectării POT și CUT admise.

▪ Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu (împrejmuirea la stradă) la min. 10 m distanță față de axul străzii și un aliniament recomandat al clădirilor la 6 m față de aliniamentul obligatoriu. Sunt permise retrageri față de aliniament.

▪ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Față de limitele laterale și posterioare se va păstra o distanță de min ½ din înălțimea la streășină, dar nu mai puțin de 3 m.

▪ Modul de utilizare a terenului

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

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

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

Tabel cu coeficienți de utilizare a terenului:

Conform P.U.Z.	Coeficientul	
	Existent	Propus
P.O.T.	0,0%	Max. 25%
C.U.T.	0,00	Max. 0,9

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul situat în intravilanul orașului Luduș este liber de construcții, în consecință nu dispune nici de bransamente la utilități.

Utilitățile prezente în strada existente vor fi ramificate către funcțiunea propusă: curentul electric, gazul metan, apa, canalizarea.

Alimentarea cu apă

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, dispune de rețele de alimentare cu apă, pe strada adiacentă.

Extinderea rețelilor se va face pe cheltuiala proprietarilor de terenuri care doresc să construiască.

Până la extinderea rețelilor de apă și canalizare proprietarii pot apela la variante, acceptate de organele de mediu, pentru alimentare cu apă din fântâni, și pentru adoptarea unor mini stații de epurare ecologice, cu vărsare în emisarul din vecinătate, sau fose septice vidanjabile.

▪ Canalizarea

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, dispune de rețele de canalizare la strada adiacentă.

Extinderea rețelilor se va face pe cheltuiala proprietarilor de terenuri care doresc să construiască. Până la rezolvarea problemei cuplării la rețea apele uzate menajere vor fi direcționate către mini stații de epurare cu deversare în emisarul din vecinătate. Apele pluviale vor fi direcționate, prin sistematizare verticală, prin șanțuri sau canale, spre același emisar.

▪ Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea de energie electrică și furnizorii le pot extinde (subteran în condițiile Legii), în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari.

Extinderea rețelilor se va face pe cheltuiala proprietarilor de terenuri care doresc să construiască.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, zona care face obiectul prezentului proiect, dispune de rețele de gaz. Extinderea rețelei de gaz existentă, se poate face în baza unor proiecte de specialitate, finanțate de beneficiari care doresc să construiască.

Extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala proprietarilor de terenuri care doresc să construiască.

▪ Alimentarea cu căldură

Încălzirea și apa caldă menajeră vor fi produse cu ajutorul energiei din gaz metan, electric, sau din surse regenerabile.

În cazul adoptării variantei cu gaz metan extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala proprietarilor de terenuri care doresc să construiască.

▪ Gospodărie comunală

Deșeurile menajere rezultate vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA, sau altă firmă locală specializată, în baza unui contract.

3.7. Protectia mediului

Zona propusă pentru introducere în intravilan fiind zonă de locuire problemele de protecție a mediului sunt mai degrabă de prevenție, neexistând surse mari, potențiale de poluare.

Rezolvarea posibilelor elemente de poluare:

- apele uzate de la construcțiile și anexele propuse vor fi rezolvate prin extinderea/legarea la rețeaua de canalizare a orașului;
- deșeurile vor fi transportate de SC „Salubriserv” SA, sau altă firmă locală specializată, în baza unui contract.
- se propune amenajarea peisagistică a curții, cu vizibilitate din stradă, dar și a zonei de demarcație dintre drumul județean și următoarele parcele agricole care au mai rămas în extravilan până la limita cu Avrămești.

3.8. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața zonei studiate este de 4220 mp, din care 280 mp aparțin domeniului public de interes local și 3940 mp aparțin domeniului privat.

Nu se propune nici un fel de circulație a terenurilor.

Tipul de proprietate și circulația terenurilor

Nr. crt	Teritoriu aferent	Total	Domeniu public -mp	Domeniu privat - mp
1.	Domeniu privat din care:	3940	-	3940
	a) zona destinată construcțiilor	1245	-	1245
	b) zona tampon neconstruibilă	608	-	608
	c) teren arabil extravilan	2087	-	2087
2.	Domeniu public	280	280	-
	a) circulații carosabile	71	71	-
	b) circulații pitonale-extindere	25	25	-
	c) zona verde	25	25	-
	d) taluz	159	159	-
Total zonă studiată		4220	280	3940

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

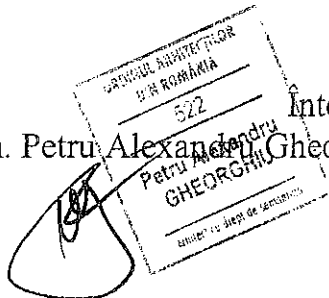
Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute în prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile P.U.G. Luduș 2016 și al Regulamentului aferent acestuia.

Zona studiată prin PUZ, în PUG Luduș, aflat în curs de avizare și aprobare, în această zonă este prevăzută, zonă în extravilan.

Conform conform Ordinului 2701/2010 și Legii 350/2001, procedurile de consultare ale populației se aplică și prezentului document urbanistic unde proprietarii de terenuri din zonă sunt înștiințați de modificările privind introducerea unor reglementări urbanistice pentru parcelări, drumuri, lucrări edilitare, condiții de construire etc. Proprietarii posibil afectați din zonă sunt înștiințați și convocați la ședințele de consultare a populației, pot urmări și chiar interveni în procesul întocmirii PUZ-ului cu observații, în diferitele faze de proiectare și avizare. Fiecare întâlnire de consultare este finalizată cu un proces verbal unde se consemnează orice luare de cuvânt, pro sau contra.

Arh. Petru Alexandru Gheorghiu

Intocmit,
Gheorghiu



Stamp details: ARHITECT PETRU ALEXANDRU GHEORGHIU, Nr. 522, Bucuresti

Beneficiari: Kadar Francisc și Kadar Margit

* * * * *

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR

aferent

PUZ Luduș-Roșiori

Introducere teren în intravilan, stabilire zonă funcțională și RLU

Orașul Luduș, Roșiori, str. Principală FN

Proiectant: SC Aalto Proiect SRL

Proiect nr. 451.0

August 2017

Proiectat :	SC "Aalto Proiect" SRL	Investiția :	PUZ Luduș-Roșiori
Proiect nr. :	451.0 - 2017	Obiectul:	Regulament Local de Urbanism
Beneficiar :	Kadar Francisc și Kadar Margit		

REGULAMENT AFERENT P.U.Z. LUDUS - ROSIORI,
REGLEMENTARE URBANISTICĂ:
L1z - ZONĂ PENTRU LOCUINTE

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ –aparținând UTR - L1z - Subzona locuin-țelor individuale cu **maximum P+2+M niveluri, în regim de construite discontinuu (cuplat sau izolat).**

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi:

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

- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 10 din 18/04/2016;
- Certificatul de Urbanism nr. 101 din 11/07/2016;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al Orașului Luduș, jud. Mureș;
- Ridicare topografică;
- Studii geotehnice;
- Avizele și studiile cerute prin certificatul de urbanism.

3. Domeniul de aplicare

Odată aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.-ului.

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului studiat care este în intravilan situat în UTR - L1z - Subzona locuințelor individuale cu maximum P+2+M niveluri, în regim de construite discontinuu (cuplat sau izolat).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Fiind vorba de zona de locuit, problemele de protecția mediului sunt ușor de ținut sub control, neexistând surse mari potențiale de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

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

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesionării terenurilor proprietate de stat se vor respecta suprafețele prevăzute în Legea nr.50/1991 republicată 1996.

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

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se minim 30% suprafețe plantate din total teren.

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

Loturile se vor împrejmuiri pe toate cele 4 laturi. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejmuirea la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCționalĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal se identifică un singur tip de unități funcționale: zonă de locuit. Această zonă face parte din zona lărgită în cadrul PUG Luduș și anume din **zona L – zona locuințe**, iar în cadrul acestei zone, din care fac parte 3 UTR-uri (L1, L2 și L3), zona noastră preia caracteristicile urbane ale zonei UTR L1.

Caracteristicile generale ale Zonei L – zona locuințe (conform PUG Luduș):

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de ţesut urban), diferenţiate după tipul parcelărilor:
- rezultat din evoluţia localităţii în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localităţii pe terenuri agricole (prin operaţiuni simple de topometrie sau prin operaţiuni urbanistice);

Prevederile regulamentului susţin evoluţia ipotetică a orasului prin:

- menţinerea zonelor bine constituie în cazul intervenţiilor punctuale;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra şi extravilane, a noi locuinţe individuale şi colective mici pe baza unor operaţiuni funciare – reparcelare.

În toate cazurile se vor respecta zonele de protecţie faţă de drumul naţional, judeţean sau comunal, care îşi păstrează categoria funcţională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităţilor, sevind şi ca străzi

Pentru zonele predominant rezidenţiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesităţile funcţionale şi spaţial configurative ale comunei, iar pe de altă parte, asigurarea calităţii locuirii la standarde similare europene, valorificarea terenului intravilann echipat, a fondului construit viabil şi a zonelor protejate, menţinerea valorii proprietăţilor, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire naturală, intimitate, spaţiu plantat, acces la echipamente publice sociale şi tehnico-edilitare, securitate personală, protecţie faţă de poluare şi riscuri tehnologice.

Extinderea pe terenuri neconstruite, intra şi extravilane, a noi cartiere de locuinţe individuale şi colective mici se va face pe baza unor operaţiuni funciare de divizare a unei parcele mari, sau de comasare şi relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public şi sectorul privat.

În perimetre situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite, se vor elabora şi aproba documentaţii de urbanism de tipul PUZ parcelare, în baza unor ridicări topografice, care să stabilească regulile de parcelare şi amplasare a construcţiilor, forma şi suprafaţa parcelelor, modul de acces la acestea, dotările şi echipamentele necesare.

Perimetrele de dezvoltare pentru care se vor elabora PUZ-uri se delimitează prin prezentul regulament şi sunt marcate în planşa de reglementări.

Documentaţiile de urbanism se vor elabora pentru întreg perimetrul de dezvoltare (nu se admit documentaţii de urbanism pe o singură parcelă) şi vor stabili, alături de o imagine urbană coerentă, dotările şi echiparea necesară bunei funcţionări a ansamblului, realizarea acceselor şi continuitatea tramei stradale existente. reţelelor edilitare, dotările socio economice precum şi indicatorii urbanistici (POT, CUT, RH), retragerile faţă de aliniament şi regimul de construire a locuinţelor (izolate, cuplate, sau înşiruite). Pentru zonele din exteriorul căii ferate se vor realiza arterele colectoare şi de legătură cu localitatea prin traversările liniei ferată denivelat sau la nivel, cu avizul conform al Companiei SCFR SA.

Datorită suprafeţelor mici ale loturilor este obligatorie asigurarea în sistem centralizat a alimentării cu apă şi evacuării apelor uzate.

În cadrul orasului Ludus au fost identificate trei subzone de referinţă:

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN ZONE CONSTRUITE NEPROTEJATE EXISTENTE

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU IN ENCLAVE NECONSTRUITE

L3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME, SITUATA IN ZONE CONSTRUITE CU RISCURI DE ALUNECARI DE TEREN, INUNDATII

Din cele trei zone de locuit, parcela studiată se mulează pe L1. Întru-cât există mici particularităţi, adaptate situaţiei concrete, se crează un UTR particularizat, denumit:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM pentru

UTR - L1Z - Subzona locuințelor individuale cu maximum P+2+M niveluri, în regim de construite discontinuu (cuplat sau izolat).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

- anexe gospodărești;

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

Orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 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;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 m² se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

- în zonele de lotizări constituite, ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații de urbanism aprobate, după caz.

- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate la distanțe de min. 3m fata de limitele de proprietate;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete animale mari.

- depozitare en-gros;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;

- autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- spălătorii chimice;

- 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 rapidă a apelor meteorice.
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 500 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de min. 250mp și 12 m front la strada.
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
 - unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - se pot mentine în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L1;
 - în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUZ.
- Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcelele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.
- se interzice introducerea în lotizările anterioare a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 6 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitara, iar străzile cu profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5m și șanturi de 1,5m;

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

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în 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;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri conform codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri și nu mai mult de 50m față de aliniament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 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 la mai puțin de 3 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de P+2 (10,00 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;
- aspectul exterior trebuie să se înscrie în specificul zonei prin respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale astfel:
- fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în bună stare – ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stardă vor fi remediate în cel mai scurt timp.
- fațadele vor fi vopsite în culori pastelate în tonuri deschise; se vor evita culorile stridente.
- acoperișurile pot fi în terasă sau cu șarpantă, în funcție de integrarea cu vecinătățile; se va prefera acoperișul cu șarpantă
- panta acoperișului va fi de maxim 50%
- materialele de învelitoare vor fi : țigla, tabla zincată sau de cupru, materiale compozite
- se interzic învelitorile din șită sau șindrila;
- se va urmări ca arhitectura acoperișului să se integreze în specificul local.
- se vor evita înălțimile abuzive.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- antenele TV nu vor parazita fațadele.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem centralizat, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se va respecta tipul existent de împrejmuiri astfel:

- distrugerea împrejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare; se recomandă culoarea gri închis.
- 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 cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit
- împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare la loturile situate perimetral ansamblului pot fi opace, cu înălțime minim 2,0 m
- împrejmuirile realizate la parcelele destinate funcțiunilor comerciale, de alimentație publică, distracții, prestări servicii, învățământ vor fi transparente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 25%;

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

- CUT maxim = 0,9

