

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1. DENUMIREA LUCRĂRII:

#### **ELABORARE PUZ**

1.2. AMPLASAMENT: Jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, str. Tanorok, nr.FN.

1.3. BENEFICIAR: **ORBÁN Árpád**

Jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, 530120, str. Arsenalului, nr.2.

1.4. ELABORATOR: **Explicit Architects Srl,**

jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, 530100, p-ța Majláth G. Károly, nr. 6,

tel-fax: 0266-311169, e-mail: [explicitarchitects@gmail.com](mailto:explicitarchitects@gmail.com)

1.5. DATA ELABORĂRII: 10. 2022.

1.6. FAZA DE PROIECTARE: Aviz de Oportunitate

1.7. NR PROIECT: 056/2021

1.8. PROIECTANT GENERAL **Explicit Architects Srl,**

jud. Harghita, Miercurea Ciuc, p-ța Majláth G. Károly, nr. 6,

tel/fax. 0266-311169, [explicitarchitects@gmail.com](mailto:explicitarchitects@gmail.com), [www.vallum.ro](http://www.vallum.ro)

Șef proiect, specialist RUR cu drept de semnătură D, E:  
arh. KORODI Szabolcs

Urbanism, specialiști RUR cu drept de semnătură D, E:  
Sc Explicit Architects Srl,  
arh. KORODI Szabolcs  
arh. PONGRÁCZ Eszter

1.9. SUBPROIECTANȚI:

Rețea apă-canalizare:

Rețea electrică:

1.10. COLABORATORI:s

Studiu Topografic:

Studiu Geotehnic:



## 1. EVOLUTIA ZONEI

### PUZ-uri elaborate în zonă

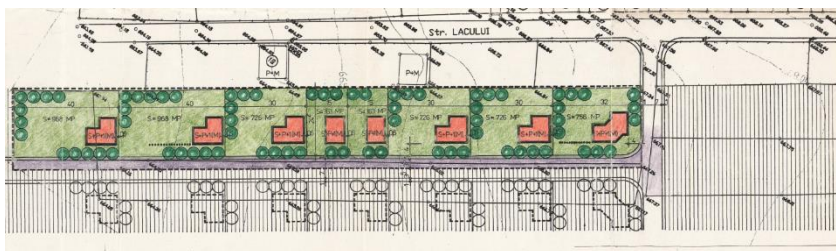
Terenurile aflate între zona Lunca Mare, pâraul Șumuleu și zona construită a străzii Toplița prezintă un interes sporit pentru dezvoltare imobiliară. Acest lucru se observă prin Planurile Urbanistice Zonale inițiate, dintre care unele s-au finalizat, altele sunt în curs de avizare s-au în fază de dezbateri, aviz de oportunitate.

PUZ-uri care s-au elaborat și au fost aprobate în ordine cronologică sunt următoarele:

#### 1. PUZ Pârâul Șumuleu Toplița, aprobat prin HCL 65/1996 – Beneficiar: ENGELHART Robert



#### 2. PUZ strada Lacului, aprobat prin HCL 110/2000 – Beneficiar: SZÓKE Mária Anna



Planul Urbanistic Zonal strada Lacului a fost elaborat pentru reglementare urbanistică. Scopul PUZ-ului a fost reparcelarea unui teren agricol în parcele construibile pentru case de locuire și cedarea suprafeței pentru drum/circulație rutieră.

Planul elaborat în 2000 a propus un drum de 9,00 m lățime (1,00 m trotuar+(3,5+3,5)carosabil+1,00 m trotuar), ceea ce a fost o propunere foarte generoasă la acea vreme.

În memoriul de reglementări aferent PUZ, este menționat suprafața cedată pentru drum: 1064 mp. Această suprafață este exact fâșia de 4,50 m lățime (jumătate din lățimea totală a drumului propus) cedat din terenul total al PUZ-ului. Fâșia calculată de la limita de proprietate înseamnă, că limita de proprietate este și axa drumului propus cu cedare egală de pe ambele părți.

Pe planșa de reglementări, axa drumului nu coincide cu limita de proprietate. La capătul dinspre strada Tanorok, axa drumului propus se află la 50 cm sud de limita de proprietate. La capătul celălalt a drumului, în zona vestică, axa este la aproximativ 2,00 m sud, de limita de proprietate comun. Acest lucru înseamnă, că terenul învecinat dinspre sud cu PUZ menționat cedează mai mult teren pentru drum. În loc de 4,50 m ce-i revin, acesta mai cedează în plus între 0,50 m-2,00 m, adică o lățime de la 5,00 m până la 6,50 m, din lățimea totală a drumului propus pin PUZ strada Lacului de 9,00 m, dacă acesta s-ar fi realizat conform planului urbanistic aprobat în 2000.

Parcela care a stat la baza PUZ-ului str. Lacului, are lățime dinspre starda Tarorok 28,50 m iar latura opusă spre vest are lățime de 27,50 m, este mai îngustă. Pe planșa de propunere a Reglementărilor Urbanistice, apare o cotă pentru adâncimea parcelelor propuse: 24 m. După situația actuală a limitelor parcelelor se observă că

aliniamentul s-a calculat de la latura posterioară a parcelelor și nu de la axa drumului propus, ceea ce a rezultat că axa drumului s-a decalat spre terenul învecinat dinspre sud.

Pe frontul stradal spre nord există deja garduri construite cu contor și branșament de gaz, cutii electrice și stâlpi de iluminat. Secțiunea drumului trebuie adaptat la aceste puncte de referință existente care nu se pot modifica.

Dezvoltarea urbanistică a zonelor urbane și PUZ-urile elaborate în ultimii ani, prevăd secțiuni de drum mai largi decât cele prevăzute cu 10-20 ani în urmă. Astfel drumul de 9,00 metrii prevăzut în PUZ strada Lacului nu mai este corespunzătoare.

Lărgirea secțiunii de 9,00 metrii, presupune cedare de și mai mult teren din partea lui Orbán Árpád. Pe partea nordică a drumului, există parcelare cadastrală și garduri construite pe baza PUZ Strada Lacului aprobat, astfel lărgirea secțiunii spre nord este imposibilă.

Considerăm că cerințele minime pentru un drum cu deservire și trafic local sunt:

1. Parte carosabilă de min. 6,00 m
2. Parcare proprie, publică și accese pe terenuri de locuire de-lungul străzii
3. Zone plantate de-lungul străzii.
4. Trotuar pe ambele fronturi a străzii.

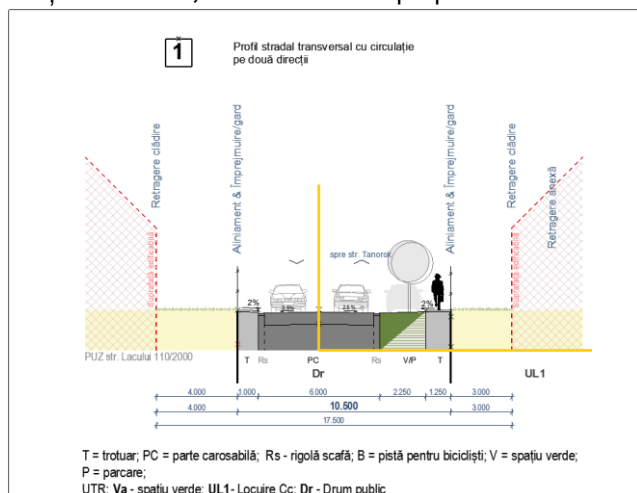
**Concluzie:**

Propunerea PUZ Orbán Árpád pentru strada paralel cu strada Lacului este de a lărgii secțiunea de la 9,00 m prevăzut în PUZ învecinat, la 10,50 m – 13,00 m. Astfel PUZ Orbán Árpád cedează peste cele menționate, o fâșie ce variază între 0,52 m și 1,20 m, ceea ce înseamnă o suprafață de 288 mp în plus față de 1064+360=1424 mp.

**Recapitulare: Suprafață cedată pentru drum**

	Secțiune drum	Suprafață drum total	Lățime cedată pentru drum			
			PUZ strada Lacului		PUZ ORBÁN ÁRPÁD	
			m	mp	m	mp
Drum cu axa <b>pe limita</b> de proprietate, <b>conform Memoriu</b> reglementări PUZ str LAcului	9.00	2128	4.50	<b>1064</b>	4.50	<b>1064</b>
Drum cu axa <b>decalată</b> spre sud, <b>conform Plan Reglemenmtări</b> PUZ str LAcului	9.00	2318	2.45 - 4.50	<b>893</b>	5.13 - 6.97	<b>1425</b>
	10.50	2546	2.45 - 4.50	<b>893</b>	5.75 - 7.81	<b>1653</b>

Secțiunea de **10,50 m** a drumului propus va fi următoarea:



**3. PUZ Tanorok II, aprobat prin HCL 176/2008 – Beneficiar: GYÖRGY László**



Pentru zonele care încă nu sunt reglementate urbanistic s-au inițiat PUZ-uri și s-au întocmit propuneri, pentru care s-au solicitat Avize de Oportunitate. Acestea sunt următoarele:

**1. Propunere PUZ pentru Aviz de Oportunitate – 2017, S PUZ: 7316 mp – Beneficiar: Intramuros Srl.**

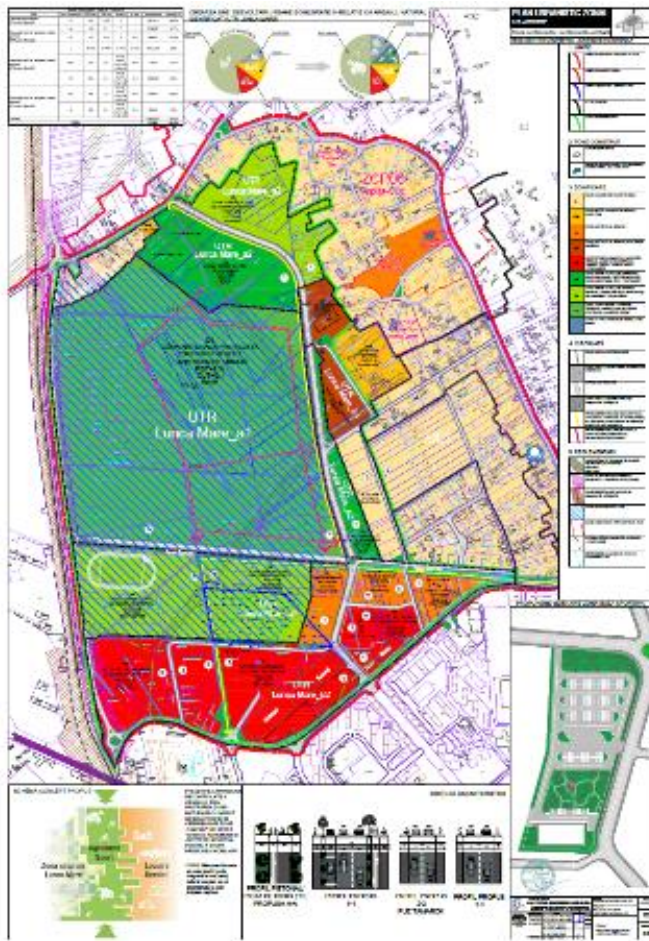


**2. Propunere PUZ pentru Aviz de Oportunitate – 2021, S PUZ: 20857 mp – Beneficiar: Intramuros Srl.**





3. PUZ Lunca Mare, elaborat 2021, în curs de avizare – Beneficiar: Mun. Miercurea Ciuc



4. Propunere PUZ pentru Aviz de Oportunitate – 2021, S PUZ: 27130 mp – Beneficiar: BENKŐ István



**2. Disfuncționalitățile zonei**

1. Lipsa unui plan director
2. La intersecția străzii Tanorok cu strada Lacului, nu este liberă secțiunea drumului prevăzut de la pârâul Șumuleu, de 12,00 m.
3. Unele parcele nu au cartea funciară la zi, nu figurează în evidența ANCPI – Imobile eTerra. CF și plan cadastral actualizat la zi, ceea ce este esențial pentru aprobarea oricărei PUZ inițiat de o persoană fizică sau juridică.
4. Conflicte și interese diferite ale proprietarilor, ce îngreunează sau împiedică elaborarea unui sigur plan comun.

**3. Reglementări comune a PUZ-urilor aprobate și a propunerilor de PUZ pentru Aviz de Oportunitate**

Aceste PUZ-uri, care nu s-au finalizat au preluat de la cele aprobate câteva reglementări și limite urbanistice. Aceste sunt următoarele:

1. Funcțiunea zonei: locuire, preponderent cu locuințe individuale, unifamiliale.
2. Secțiune strada Tanorok de 12,00 m
3. Retragera construcțiile de la frontul străzii Tanorok cu 5,00 m.
4. Fâșie, coridor verde în mijlocul zonei, aproximativ paralel cu str. Tanorok, cu lățime de 14,00 m.
5. Stradă propusă paralel cu str. Tanorok.
6. Străzi secundare, perpendicular pe str. Tanorok

**4. Încadrarea prezentului proiect în PUG și RLU aferent, privind suprafața minimă pentru care se elaborează PUZ.**

Pentru zona studiată, suprafața minimă marcată pe planșa de reglementări urbanistice aferent PUG și PRU al Municipiului Miercurea Ciuc este 34156 mp.

Conform capitolului 1, art. 2, pct.(3) al RLU aferent PUG, este permis elaborarea PUZ pe suprafață mai mică de cât cea marcată pe planșă în cazul în care 80% dintre proprietari sunt de acord cu elaborarea PUZ.

În momentul elaborării PUZ, proprietarii ai căror teren se află în perimetrul marcat în PUG, și-au exprimat acordul, după cum urmează:

	Nume proprietar/ urmaș	CF	Aria totală	Aria din interiorul perimetrului marcat în PUG	%	Accept elaborare PUZ	Nr. adesă privind acordul asupra PUZ
<b>Proprietarii care au inițiat PUZ</b>							
1	ORBÁN Árpád	57546	1498	1498	4%	de acord	
2	ORBÁN Árpád & ORBÁN Zsolt	57986	2029	2029	6%	de acord	
3	ORBÁN Árpád	57975	3568	3568	10%	de acord	
4	XÁNTUSZ L.,J.,Á,Á,A	58290	3817	3817	11%	de acord	
	<b>Total</b>			<b>10912</b>	<b>32%</b>		
<b>Domeniu Public în cadrul zonei marcate în PUG</b>							
5	Drum: parțial str. Tanorok și str. Lacului		2000	2000	6%		
	<b>Total</b>			<b>2000</b>	<b>6%</b>		
<b>Proprietari care și-au dat acordul pentru elaborare PUZ, fără ca terenul lor să fie inclus în suprafața reglementată</b>							
6	BALÁZS István (BALÁZS Ecaterina, BALÁZS Endre)	66252	3500	3500	10%	de acord	29981/07.06.2022
7	FERENCZ Domokos (PÉTERFI Ileana)	62633	7649	7649	22%	de acord	
8	BÁCS Imola, BÁCS Ildikó-Katalin	66235	1632	1632	5%	de acord	35265/20.07.2022
9	PÉTERFI Ileana	62801	2456	2456	7%	de acord	36804/12.07.2022
				<b>15237</b>	<b>45%</b>		
	<b>Total suprafață pentru care proprietarii au dat acorul</b>			<b>28149</b>	<b>82%</b>		
	<b>TOTAL ZONA MARCATĂ ÎN PUG</b>			<b>34156</b>	<b>100%</b>		

Parcelele ce fac obiectul prezentei PUZ, identificate prin numere cadastrale sunt următoarele:

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>				
	<b>Proprietar</b>	<b>Nr. cadastral</b>	<b>Categorie de folosință</b>	<b>Arie (m<sup>2</sup>)</b>
Intravilan				
01	ORBÁN Árpád	57546	Arabil	1498
02	ORBÁN Árpád & ORBÁN Zsolt	57986	Arabil	2029
03	ORBÁN Árpád	57975	Arabil	3568
04	XÁNTUSZ L,J,Á,A,A	58290	Arabil	3817
			<b>TOTAL PUZ</b>	<b>10912</b>

## **2. DATE SPECIFICE**

### **2.1 PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE**

#### **Situația existentă**

Proiect elaborate pe baza Certificat de Urbanism nr. nr. 250 din 13.04.2021. eliberat de Primăria Municipiului Miercurea Ciuc.

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Miercurea Ciuc, conform Regulament Local de Urbanism și PUG în vigoare.

Terenurile sunt în proprietate privată. Zona care face obiectul prezentei documentații are o suprafață de 10912 metrii pătrați.

În prezent nu există construcții pe terenurile studiate. Funcțiunea zonei: locuințe cu regim redus de înălțime.

Conform PUG în vigoare al Municipiului Miercurea Ciuc, terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ face parte din UTR UL1 al Planului Urbanistic General, și prevede elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pe terenul studiat.

#### **Rețele edilitare existente**

##### **Rețea apă potabilă**

Rețea centralizată/stradală de alimentare cu apă există în proximitatea zonei studiate, respectiv pe strada Tanorok. Zona se va racorda la rețeaua centralizată în punctul cel mai aproape de zonă.

##### **Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială**

Rețea centralizată/stradală de canalizare menajeră municipală există în proximitatea zonei studiate. Acesta poate deservi consumatorii din zona studiată.

##### **Rețea electrice**

În proximitatea zonei este rețea electrică la care se poate racorda.

##### **Circulația**

Din punct de vedere al infrastructurii zona se poate accesa prin strada Tanorok, care se ramifică din strada Lunca Mare și dinspre strada Lacului.

În prezent strada de acces spre zona studiată este pietruită, în stare neamenajată.

Circulația auto se suprapune cu circulația pietonală, este neorganizată și nu este amenajată corespunzător.

#### **2.1.1 Scopul PUZ:**

Conform PUG și RLU aferent, în vigoare, terenurile fac parte din UTR UL1: Zona de urbanizare – Locuințe cu regim redus da înălțime.

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă elaborare unui Plan Urbanistic Zonal în Municipiul Miercurea Ciuc și constă în reglementarea zonei studiate, în corelare cu obiectivele generale ale dezvoltării durabile a localității și cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:



- circulația terenurilor (cedare optimă pentru drumuri publice, spații verzi, rețele edilitare)
- organizarea circulației auto și a circulației pietonale;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;
- reglementarea urbanistică:
  - o ocuparea și utilizarea terenului
  - o accese și străzi
  - o staționarea autovehiculelor
  - o rețele tehnico-edilitare
  - o caracteristici ale parcelelor
  - o amplasarea construcțiilor față de accese, aliniament, de limitele laterale și posterioare a parcelelor, unul față de celălalt
  - o regimul de înălțime
  - o aspect exterior
  - o spații libere plantate
  - o împrejurimi
- Stabilirea coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- Stabilirea procentul de ocupare a terenului (POT)

Reglementările prezentei documentații sunt detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Pe parcursul elaborării prezentei documentații până la aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, se pot produce schimbări asupra drepturilor de proprietate sau a numerelor cadastrale, dar suprafața pentru care s-a cerut certificatul de urbanism și care va fi confirmat de avizul de oportunitate, nu se va schimba.

**Circulația terenurilor** se va face pe baza prezentului proiect. Proprietarii vor ceda terenuri pentru drumuri publice și spații verzi conform proiectului elaborat. Dreptul de proprietate își vor păstra pe terenurile din categoria de folosință curți și construcții.

## 2.1.2 Funcțiunea propusă:

### Articol 1. Utilizări permise:

Zonă de urbanizare cu locuințe unifamiliale, locuințe colective cu corpuri reduse, case de vacanță, cu regim redus de înălțime.

Funcțiuni complementare permise:

- Străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje
- Spații verzi pentru joacă și recreere
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- Se admit în incinta locuințelor sau înglobate în clădirea de locuit:
  - Sedii de firme, spații sanitare, etc
  - Comerț alimentar;
  - Comerț nealimentar;
  - Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistenta juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere ne geratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
    - Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
    - Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.
- Servicii aferente funcțiunii de locuire prestate în special de proprietari, se pot desfășura cu următoarele condiții:
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

#### **Articol 2. Utilizări permise cu condiții:**

Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale: grădiniță, creșă, pensiune, clădiri comerciale, birouri, alimentație publică, diferite servicii ce nu necesită un volum mare de transport mărfuri, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp arie construită (AC) într-un corp de clădire, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

### **2.1.3 Considerente urbanistice:**

#### **Articol 3. Caracteristicile parcelelor**

Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- Au front la stradă
- Clădiri izolate: suprafața minimă a parcelei este 500mp rezultat după cedarea terenurilor pentru drumuri publice în cazul locuințelor unifamiliale descrise la capitolul utilizări permise;
- Parcelele care nu îndeplinesc condiția de mai sus se vor comasa cu o parcelă învecinată
- Front stradal/aliniament min. 18m.
- toate terenurile vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.

#### **Articol 4. Parcelarea**

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului (POT) și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate, ca adâncimea parcelei este mai mare decât frontul la stradă, se consideră construibil dacă aria este minim 500 si parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară elaborării și aprobării prezentului regulament.

#### **Articol 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

**Aliniament (def.):** în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public (Dr-drum, Va-spațiu verde).

- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniamentul de-lungul străzii Tanokok cu minim 5m.
- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniamentul străzii (strada paralel cu str. Lacului) cu minim 3,00m, conform Plan Reglementări Urbanistice aferent PUZ.
- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniamentul străzii paralel cu str. Tanorok (spre Lunca Mare) cu minim 5,00 m.

*La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort,*

*cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților, distanțele minime de protecție sanitară și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole., (vezi art. 5, 11, 20 ale OMS 119/2014)*

## **Articol 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

**(A.) Limită laterală (def.):** în sensul prezentului regulament, prin limită laterală a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private.

- (1) Clădirile în regim izolat se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 2 m.
- (2) Alipirea pe o latură a anexelor de limita de proprietate nu poate depăși 10,00m, lungime cumulată. Depășirea lungimii cumulate admise se poate face până la max. 15,00m doar pe o singură latură și numai cu acordul în scris a vecinului de pe limita de proprietate în cauză.
- (3) Pereții anexelor spre vecinătăți de pe limita de proprietate se vor conforma cu arhitectura gardului.

**(B.) Limită posterioară (def.):** în sensul prezentului regulament, prin limită posterioară a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private, pe latura opusă a aliniamentului.

- (1) Alipirea anexelor de limita de proprietate nu poate depăși 10,00m, lungime cumulată. Depășirea lungimii cumulate admise se poate face până la max. 15,00m doar pe o singură latură și numai cu acordul în scris a vecinului de pe limita de proprietate în cauză.
- (2) Pereții anexelor spre vecinătăți de pe limita de proprietate se vor conforma cu arhitectura gardului.

Se consideră că parcelele de colț cu două laturi de aliniament au două laturi posterioare.

## **Articol 7. Zone verzi, spații verzi,**

Pe ansamblul zonei supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații plantate, libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va) sau inclus în suprafața pentru drum/circulații (Dr).

## **Articol 8. Străzi și accese**

- Profile stradale propuse:
  - Străzi de categoria IV – secțiunea transversală de 10,5 metri – colector cu trafic ușor, dublu sens, secțiune 1-1.
  - Străzi de categoria III – secțiunea transversală de 12 metri – deservire locală cu trafic ușor, dublu sens, secțiune 2-2.
- Secțiunile transversale vor permite accesul echipajelor în caz de urgență și pentru colectarea deșeurilor.
- Secțiunile vor permite colectarea și evacuarea apelor meteorice.
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

## **Articol 9. Accese și parcaje**

- Toate parcelele vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.

- Fiecare parcelă va asigura un loc de parcare/staționare proprie, pe terenul propriu, în afara gardului.
- Se vor asigura minim 1 loc de parcare publică pentru fiecare 4 parcelă construibilă în afară de locul de pe terenul propriu.

**Articol 10. Împrejmuiri**

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor de pe parcelă.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton “decorative” în componența împrejmuirilor, cu excepția soclului și stâlpilor, orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton, fără imitații de stiluri istorice).
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre vecinătăți: 2,00m.
- Spre vecinătăți se vor realiza garduri opace.
- Spre spațiul public (spre aliniament) gardul va avea opacitate max. 80%.
- Înălțimea gardului spre spațiul public (spre aliniament) va fi max. 1,70m.

**Articol 11. Rețea apă potabilă**

Prin prezenta documentație se propune extinderea rețelei centralizate de alimentare cu apă de la conducta de apă existentă la punctele de consum. Construcțiile propuse în zonă se vor alimenta cu apă prin intermediul unor brașamente individuale. Construcțiile se vor racorda obligatoriu la rețeaua localității în momentul, în care acest lucru devine posibil.

**Articol 12. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială**

Prin prezenta documentație se propune extinderea rețelei centralizate de canalizare de la conducta de apă existentă la punctele de consum. Construcțiile propuse în zonă se vor racorda la sistemul de canalizare prin intermediul unor brașamente individuale. Construcțiile se vor racorda obligatoriu la rețeaua localității în momentul, în care acest lucru devine posibil.

**Articol 13 Rețele electrice**

Construcțiile se vor racorda la rețeaua existentă.

**2.2 INDICATORII PROPUȘI**

2.2.1 Suprafața studiată și reglementată prin PUZ: **10912 mp**

2.2.2 Indicatori propuși în funcție de regimul de înălțime:

**Indicatori propuși în funcție de regimul de înălțime:**

	Regim de înălțime	POT	CUT	Hmax cornișă/atic neretras (m)	Hmax coamă/atic cel mai înalt (m)	Arie . de teren construibil (m <sup>2</sup> )
<b>Locuințe unifamilare</b>	D+P+M(R), P+1, P+M(R)	30%	0.50	8.00	12.00	min. 500

Semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras.

Indiciile urbanistici propuse se calculează cu suprafața terenurilor rămase în proprietate privată după cedarea pentru suprafețe de folosință comună: drum, zone verzi etc.

**2.3 MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ**

Zona prezintă un potențial ridicat de urbanizare ca urmare a dezvoltării imobiliare. De aceea reglementarea urbanistică a zonei este esențială pentru a crea cadru legal construcțiilor noi și încurajarea pentru dezvoltarea orașului grădina.

**2.4 CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Zona va oferi condiții favorabile pentru dezvoltare imobiliară de tip case unifamiliale.

**2.5 CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI**

Costurile elaborării și avizării documentației de Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism se suportă de către proprietarii terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

Proprietarii cedează în minim 20% din suprafața terenurilor deținute pentru spațiu public.

**2.6 CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ**

<b>BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ</b>			
<b>UTR</b>	<b>Folosința terenului</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>UL1</b>	Curți și Construcții	8454	<b>77.5%</b>
<b>Va</b>	Spațiu verde	324	3.0%
<b>Dr</b>	Drum Public	2134	19.6%
<b>TOTAL PUZ</b>		<b>10912</b>	<b>100.0%</b>
<b>POT</b>		30%	
<b>CUT</b>		0.50	

**3. ANEXE**

PUZ-01 Plan de încadrare – sc.10 000, 50 000

PUZ-02 Imagini Foto

PUZ-03 Plan de situație existent – sc. 1:1000

PUZ-04 Evoluția zonei – sc. 1:2000, 1:5000

PUZ-05 Plan Director – sc. 1:1000

PUZ-06 Plan de situație Drum existent, secțiune propusă – sc. 1:500

PUZ-07 Plan Reglementări Urbanistice și Secțiuni Transversale – sc. 1:500

Întocmit,

arh. KORODI Szabolcs

arh. PONGRÁCZ Eszter