

**Beneficiar:
SC VAIMAR PROD SRL**

**PLAN URBANISTIC ZONAL
RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ
ȘI DEZMEMBRARE
TG. MUREȘ, str. LUDUȘULUI nr.5**

**Proiect nr. 325.0/2010-faza PUZ
Întocmit: SC "PROIECT" SA – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Borderou
- Foaie de gardă
- Lista de semnături
- Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
 - 2.3.1. Studiu geotehnic
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.5.1. Principalele disfuncționalități
 - 2.5.2. Regim juridic
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Elemente de temă
- 3.2. Descrierea soluției urbanistice
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificare funcțională – reglementări
- 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

S.0	⇒Încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
S.1	⇒Încadrare în PUG Tg. Mureș	sc. 1 : 5000
S.2	⇒Situția existentă	sc. 1 : 1000
S.3	⇒Zonificare – Reglementări urbanistice	sc. 1 : 1000
	⇒Detaliu de mobilare	sc. 1 : 500
S.4	⇒Regim juridic	sc. 1 : 1000
S.5	⇒Reglementări edilitare	sc. 1 : 1000
S.6	⇒Plan de situație vizat de OCPI	sc. 1 : 500
S.7	⇒Plan orto-foto a zonei	

C. ANEXE

- Extrase CF
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTUAT
- Aviz Prealabil de Oportunitate
- Studiu geotehnic
- Avize:
 - SC Electrica SA
 - SC Eongaz Distribuție SA
 - Romtelecom
 - Aquaserv SA
 - Aviz ADP
 - Securitate la incendiu
 - Sănătatea populației
 - Declarația autenticată a proprietarului privind amenajarea și întreținerea pe cheltuială proprie a utilităților
 - Acord vecinătăți
 - Aviz Mediu
 - Dovada RUR

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ
ȘI DEZMEMBRARE
TG. MUREȘ, str. LUDUȘULUI nr.5

Faza de proiectare : P.U.Z.

Beneficiar : SC VAIMAR PROD SRL
loc. VIDRASĂU nr.29, jud. MUREȘ

Proiectant: : SC PROIECT SRL Târgu Mureș
str.Tineretului nr.2

Data elaborării : Trim II - 2011

LISTA DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	Cons. Jr. Simó István
Șef proiect	arh. Keresztes Géza
Proiectat	t. arh. Gyéresi Mária

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	:	PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI DEZMEMBRARE TG. MUREȘ, str. LUDUȘULUI nr.5
Faza de proiectare	:	P.U.Z.
Beneficiar	:	SC VAIMAR PROD SRL loc. VIDRASĂU nr.29, jud. MUREȘ
Proiectant:	:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Data elaborării	:	Trim II - 2011

1.2. Obiectul P.U.Z.

În baza Certificatului de Urbanism nr. 202/16.02.2011. și a Avizului de Oportunitate eliberat de primăria Tg. Mureș s-a precizat necesitatea întocmirii PUZ pentru RECONVERSIE ZONĂ ȘI DEZMEMBRARE a fostei incinte VAIMAR PROD SRL situat în Tg. Mureș, str. Ludușului nr.5.

Incinta cu 3733,0mp este situat în intravilanul stabilit în PUG Tg. Mureș, subzona G1 – ZONA ZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR IZOLATE PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ, ca fostă autobază pentru

industria cărnii, edificată cu construcții definitive și provizorii (hale și șoproane) în diferite stări de uzură.

Subzona G1 – delimitată prin RLU PUG – cuprinde și amplasamentul vecin celui studiat, folosit și în situația actuală pentru staționare și parcare autobuse și microbuse pentru transport persoane ale SC CRISTRANS SRL.

Subzona G1 este înconjurată de subzona LL – ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI PRESTABILITE – dens construită, reglementată prin RLU aferent PUG.

La solicitarea proprietarilor a fost acceptată ideea reconversării funcționale a proprietății Vaimar Prod SRL din subzona G1 în LL, printr-o parcelare logică pentru construire case de locuit unifamiliale în regim P+M – în baza documentației PUZ, care să studieze și să reglementeze toate condițiile care concură la modificarea funcțională propusă:

- Subzona G1 – cuprinde 6466mp – ca o suprafață compactă în mijlocul subzonei LL, având o singură intrare prin str. Ludușului în formă de fundătură cu 2 accese existente alături pentru:
 - SC VAIMAR PROD SRL și
 - SC CRISTRANS SRL

Prin PUZ se studiază reconversia funcțională al suprafeței de 3733,0mp al SC Vaimar Prod SRL în subzona LL, pentru crearea de 5 parcele construibile cu case de locuit, deservite de al 6-lea parcelă, care va fi alee carosabilă cu buclă de întoarcere, deservind 4 loturi cu viitoare locuințe.

Incinta aferentă SC CRISTRANS SRL – în suprafață de 2733mp – își va păstra funcțiunea de subzona G1 cu acelaș acces existent, fiind o platformă de parcare pentru transport persoane – 3-4 autobuse și microbuse.

1.3. Surse documentare

- PUG TG-Mureș cu RLU aferent
- Ridicare topo - cadastrală al zonei SC VAIMAR PROD SRL
- Studiu geotehnic

- Avizele obținute de la deținătorii rețelelor din zonă
- Aviz Prealabil de Oportunitate
- Plan orto – foto al zonei studiate

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Incinta studiată împreună cu incinta SC CRISTRANS SRL alcătuiesc SUBZONA G1 – zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală conform PUG avizat, cu o suprafață de 6466 mp.

În situația existentă sunt compuse din platforme parțial asfaltate și utilate pentru activitățile de odinioară.

În situația existentă SC CRISTRANS SRL este folosit de o firmă pentru transport persoane pe suprafața aferentă de 2733 mp, având acces propriu lângă accesul VAIMAR PROD.

Restul subzonei G1, adică proprietatea SC VAIMAR PROD SRL, este fără activități în situația actuală cu o singură construcție (hala de reparații, care prezintă valoare) stabilă, în rest cu șoproane în stare de uzură avansată și improvizate din timpul funcționării autobazei.

Incinta are o formă care oferă o anumită parcelare logică – în 5 parcele construibile cu suprafețe și forme ce se încadrează în reglementările subzonei LL – cu derogări minore față de RLU existent.

Valorificarea suprafeței incintei SC VAIMAR PROD SRL va fi cel mai eficient prin reconversie funcțională în SUBZONA LL care înconjoară pe toate laturile SUBZONA G1 și este foarte dens construită, compactă și întrunește condiții de viabilitate și în perspectivă.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este în intravilanul Tg. Mureș – în zona de contact al zonei de locuit în regim mic cu zona industrială „Mureșeni”, între străzile Gh. Doja, Bradului, Bogatei și Alba Iulia. Are legătură ușoară cu restul așezării prin trama

stradală rectangulară din zona adiacentă printr-o fundătură cu câteva accese în case de locuit unifamiliale și servicii existente.

Parcela studiată având forma ciudată cu 10 laturi, se învecinează direct pe 6 laturi cu zona de locuit existent, format din locuințe unifamiliale în regim P; P+M și P+1 reamenajate și supraetajate în ultimii ani (parcelele noi 2,3,4,5 și 6)

- pe 1 latură are vecinătate str. Bogatei (pe latura îngustă a parcelei propuse nr.5) prin care se va putea asigura accesul carosabil și pietonal pe această parcelă fără implicare cu aleea carosabilă propusă în spatele parcelei;

- pe 2 laturi se învecinează cu platforma de parcare a unei firme de transport persoane, păstrând funcțiunea existentă inițială a acestei incinte vecine.

2.3. Elementele cadrului natural

Zona studiată este o porțiune compact construită în interiorul intravilanului, cu relief plan, fără elemente semnificative ale cadrului natural.

2.3.1 Studiul geotehnic

Privind stratificația terenului și condițiile de fundare pe amplasamentul obiectivului „dezmembrare și parcelare teren intravilan, faza PUZ din loc.Tg. Mureș, str. Ludușului nr.5, beneficiar SC VAIMAR PROD SRL.

Generalități

Aplasamentul propus pentru dezmembrare, parcelare este situat în intravilanul mun. Tg. Mureș, având o suprafață orizontală, uniformă, care din punct de vedere geomorfologic face parte din podul terasei de luncă a Mureșului de pe malul stâng.

Terenul de fundare este format din depozitele detritice, caracterizate printr-o compoziție granulometrică fină, de categoria argilelor, pe seama cărora a luat naștere și solul vegetal. Terenul se caracterizează prin prezența unui strat de umplutură la suprafață și o betonare generală.

Stratificația terenului de fundare a fost urmărită cu ajutorul unui foraj, executat cu foreză manuală poziționat în zona de mijloc a perimetrului.

Observațiile făcute cu ocazia sunt redată pe fișa forajului, anexată referatului.

Condiții hidrologice

Zona marginală a terasei de luncă a Mureșului, de pe malul stâng, se caracterizează prin prezența unei pânze freatice bine formată la o adâncime medie.

La data executării forajului nivelul freatic se afla la cote între -5 -6 m de nivelul terenului. Alimentarea stratului freatic se realizează din ape meteorice cu oscilații mici ale nivelului în funcție de anotimp. Aceste oscilații se încadrează în limitele -0,5 -0,7 m, fără efecte negative asupra condițiilor de fundare.

Stratificația terenului

În urma forajului s-a putut identifica următoarea stratificație a terenului de fundare (vezi fișa forajului)

1. La suprafață, cu caracter general, se găsește un strat de umplutură din pământ în amestec cu pietriș și moloz. Amplasamentul aproape în întregime este betonat. Stratul de umplutură are o grosime de 0,4 – 0,6 m.
2. Solul vegetal, situat sub umplutură, are o grosime de 0,3 m.
3. La baza solului apare un strat de argilă, de culoare brun-cenușie, în stare plastic consistentă de 1,6 m grosime.
4. Partea inferioară a terenului de fundare este formată dintr-un depozit de argilă prăfoasă, galbenă, plastic consistentă.

Condiții de fundare

Suprafața orizontală a terenului asigură condiții de stabilitate bune pentru construcții din punct de vedere geomorfologic.

În privința terenului de fundare, pământurile care alcătuiesc acest teren, prezintă caracteristici fizici pe baza cărora capacitatea lor portantă se poate estima prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300-2/85.

Primul strat bun de fundare apare la baza solului vegetal, format din argilă brun-cenușie, plastic consistentă. Pe acest strat se poate funda, începând de la cota maximă de îngheț (-0,9m), aplicând la calculul dimensionării fundației presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 260$ hPa. Stratificația terenului, precum și gradul de consolidare a argilei asigură condiții de tasare egală pe amplasament.

Nivelul apei freatice permite realizarea spațiilor de subsol cu măsuri curente de hidroizolații.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul de încadrează în zona seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, $A_g = 0,12g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, cu perioadă de control (colț) $T_c = 0,7$ s.

2.4. Circulația

Zona studiată este partea integrantă a rețelei stradale rectangulare cu circulația locală neînsemnată legate de str. Gh. Doja. Între străzile de 10,0m lățime este și str. Ludușului – cu fundătura existentă, deserving 3-4 accese la parcelele construite cu case unifamiliale și la capăt asigurând 2 accese ale incintelor CRISTRANS și VAIMAR PROD.

Având gabarite corespunzătoare circulației existente – sunt corespunzătoare traficului local existent și viitor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Incintele studiate au fost folosite pentru întreținerea parcului de mașini din Industria Cărnii, ca atare au fost dotate cu utilități și construcții ca hală de reparații cu birou, șoproane și anexe improvizate, care în situația actuală se află în stare de uzură avansată.

Cartarea fondului construit existent este redat în planșa S2 cu situația existentă.

2.5.1. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalităților existente în zona studiată este cuprinsă în tabelul următor:

Disfuncționalități în zona studiată

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	– accesibilitate str. Ludușului	– asigurarea accesului carosabil și pietonal în fiecare incintă propusă
Fond construit existent	– locuințe în regim mic și mediu cu confort redus – clădiri anexe în stare degradată în incinta studiată	– reamenajare, confortizare, modernizare – se propun clădiri de locuit cu confort maxim în regim maxim S+P+2
Probleme de mediu	– există racorduri de apă și canalizare, gaz și lumină pt. activitățile desfășurate	– nu se vor aproba activități care agresează zona adiacentă – activități de servicii compatibile cu locuire se mențin
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	– lucrări tehnico-edilitare depășite	– dotarea parcelelor cu utilități conf. normelor în vigoare

2.5.2. Regimul juridic

Incinta propusă pentru reconversie funcțională din G1 în LL – este identificată în CF nr.90895/N Tg. Mureș,

cu nr.cad: (573/1), nr.topuri: 4562/1/3/1/1, 4562/2/3/1/1,
4562/3/3/1/1, 4562/1/5/1,
4562/2/5/1, 4562/3/5/1,
4562/1/2/1, 4562/2/2/1,
4562/3/2/1, 4562/15/1,

ca curți construcții în suprafață de 3733,0 mp aflat în proprietatea privată a SC VAIMAR PROD SRL în cota parte 1/1.

2.6. Echiparea edilitară

Incintele studiate sunt dotate cu alimentare cu apă potabilă, canalizare și curent electric din timpul funcționării lor ca autobază. Reproiectarea și modificarea rețelei existente se va realiza în baza proiectelor aprobate de deținătorii actuali – după aprobarea actualului PUZ.

2.7. Probleme de mediu

Prin reconversia funcțională propusă și construirea parcelelor cu case de locuit unifamiliale, nu se vor crea incompatibilități în zona studiată, și nu va fi agresat mediul înconjurător – din contră, vor domina reglementările referitoare subzonei LL aferente funcțiunii de locuire într-un mediu ambiant.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația interesată în modificările propuse optează pentru reconversia funcțională și parcelarea zonei în forma dorită – aceasta îmbunătățind condițiile de locuire a întregii zone adiacente.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă

În baza Certificatului de Urbanism nr.1836/05.11.2010. și a Avizului de Oportunitate nr. 1/11.01.2011. și a C.T.U.A.T. nr. 1/11.01.2011. se prevede întocmire PUZ privind: reconversie zonă funcțională și dezmembrare pentru valorificarea terenului proprietății SC VAIMAR PROD SRL. Prin propunerile rezultate în PUZ se va realiza integrarea incintei în subzona LL, rezultând o zonă omogenă cu acelaș reglementări cu zona adiacentă.

Activitatea SC CRISTRANS SRL nu va agresa zona de locuit nici în viitor, având o activitate restrânsă, compatibilă cu locuirea.

3.2. Descrierea soluției urbanistice

- **RECONFORMAREA FUNCȚIONALĂ a incintei studiate din subzona G1 în SUBZONA LL – Zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite.**
- **PARCELAREA – în 6 parcele posibile, rezultate de forma incintei.**

Realizarea modificării se poate prin întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) întocmit de proiectant urbanist atestat – conform legislației în vigoare – conform adresei anexate eliberate de Primărie.

Se propune următoarea parcelare:

Parcela 1 – alee carosabilă cu 325,0mp de 6m lățime creată pentru deservirea parcelelor nr. 2, 3, 4 și 6.

Parcela 2 – parcelă construibilă cu 828,0mp, având dimensiunile: 14,9m lățime x 55,0m lungime – propusă pentru zonă de locuit și funcțiuni complementare aferente subzonei „LL”.
- Accesul se asigură din aleea carosabilă privată, ramificată din str. Ludușului dinspre str. Alba Iulia.

Parcela 3 – parcelă construibilă cu 828,0mp, având dimensiunile: 15,3m lățime x 55,6m lungime – propusă pentru zonă de locuit și funcțiuni complementare aferente subzonei „LL”.
- Accesul se asigură din aleea carosabilă privată, ramificată din str. Ludușului dinspre str. Alba Iulia.

Parcela 4 – parcelă construibilă cu 828,0mp, având dimensiunile: 15,1m lățime x 56,3m lungime – propusă pentru zonă de locuit și funcțiuni complementare aferente subzonei „LL”.
- Accesul se asigură din aleea carosabilă privată, ramificată din str. Ludușului dinspre str. Alba Iulia.

Parcela 5 – parcelă construibilă cu 446,0mp, având dimensiunile: 11,0m lățime x 40,4m lungime – propusă pentru zonă de locuit și funcțiuni complementare aferente subzonei „LL”.

Lățimea redusă a parcelei se încadrează în prescripțiile RLU al subzonei LL, și obligă păstrarea aliniamentului existent – spre str. Bogatei – a clădirii propuse pe această parcelă.

- Această parcelă va avea acces numai din str. Bogatei.

Parcela 6 – parcelă construibilă cu 828,0mp, având dimensiunile:

15,4m lățime x 31,7m lungime – propusă pentru zonă de locuit și funcțiuni complementare aferente subzonei „LL”.

- Accesul se asigură din aleea carosabilă privată, ramificată din str. Ludușului dinspre str. Alba Iulia.

INDICI PROPUSE pt. incinta studiată:

POT maxim admis	– 40%
CUT maxim admis	– 0,6
Regim de construire maxim admis	– S+P+2

Reconformarea funcțională a incintei și parcelarea propusă fac posibile valorificarea întregii incinte între proprietarii existenți și integrarea zonei în subzona adiacentă – **LL** – rezultând o funcțiune mai omogenă în teritoriul studiat.

3.3. Modernizarea circulației

Prin realizarea aleii carosabile private – în continuarea str. Ludușului – se asigură accese comode cu intimitate pentru cele 4 parcele construibile noi propuse (2; 3; 4 și 6). Aleea privată se va asigura cu o lățime de 6,0m, realizând o buclă de întoarcere în fundătura creată.

Parcela nr.5 va avea acces carosabil și pietonal din str. Bogatei, astfel se va înscrie în ritmul caselor existente pe amplasamentele vecine.

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări

Suprafața studiată în PUZ actual va cuprinde următoarele zone funcționale stabilite prin PUG și modificate prin PUZ:

Subzona LL: locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite – modificată față de situația existentă prin comasarea celor 5 parcele construibile și alea privată noi propuse la suprafața inițială (incinta VAIMAR PROD);

Subzona G1: zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală – modificată prin reconversie a unei suprafețe de 3733,0mp în zonă de locuit, prin care suprafața subzonei G1 s-a micșorat la 2733,0mp, cuprinzând numai incinta SC CRISTRANS SRL;

Subzona CB1: subzone dispersate cu funcțiuni complementare de importanță municipală – cuprinde spitalul de boli infecțioase;

Subzona CM1: subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3 – cuprinde incinta cu activități anexe ale spitalului;

Subzona circulațiilor: cuprinde trama stradală rectangulară ramificată din str. Gh. Doja, la care se adaugă parcela nr.1 cu 325,0mp, reprezentând alea carosabilă propusă în PUZ

3.4.1. Bilanț teritorial – cu folosința terenului în zona studiată

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUBZONA LL	20.366,0	45,39	23.774,0	52,98
SUBZONA G1	6.466,0	14,41	2.733,0	6,09
SUBZONA CB1	4.553,0	10,15	4.553,0	10,15
SUBZONA CM1	1.785,0	3,98	1.785,0	3,98
CIRCULAȚII	11.700,0	26,07	12.025,0	26,80
TOTAL	44.870,0	100,00	44.870,0	100,00

3.4.2. Bilanț teritorial al incintei studiate (SC VAIMAR PROD SRL)

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN INTRAVILAN	3.733,0	100,0	-----	-----
LOTURI CONSTRUIBILE	-----	-----	3.408,0	91,29
ALEE CAROSABILA PROPUȘĂ ÎN INDIVIZIUNE	-----	-----	325,0	8,71
TOTAL	3.733,0	100,00	3.733,0	100,00

3.4.3. Regimul de înălțime

Regimul maxim admis prin RLU aferent subzonei LL este P+2 nivele. Pentru clădirile de locuit unifamiliale se dorește realizarea regimului de înălțime cu P+M nivele.

3.4.4. Regimul de aliniere – propusă pentru parcelele 2, 3, 4, 5 și 6

Față de limita proprietății spre stradă – se propune respectarea retragerii de 5,0m de la limita parcelei înspre stradă pe parcelele 2, 3, 4 și 5. pe parcela nr.6 se admite amplasarea noii construcții la limita din față, prin alipire la calcanul existent și la acelaș H maxim al clădirii vecine din str. Bogatei.

Față de limitele laterale – se admite amplasarea clădirilor pe limita de parcelă la parcelele nr.5 și 6:

- ⇒ mascarea calcanului existent și asigurarea însoririi la parcela nr.6;
- ⇒ lățimea redusă a parcelei și menținerea stilului parcelelor vecine pe latura de nord a parcelei;
- pe parcela nr.4 se menține amplasamentul existent, propunându-se mansardarea ori supraetajarea în condițiile prescrise de RLU;
- pe parcelele nr.2 și 3 se propune respectarea retragerii de 2,0m față de limita spre nord, asigurând minim 3,5m față de limita spre sud a parcelelor, pentru trecerea carosabilă;

Față de limitele posterioare – se va respecta o retragere de minim 5,0m conform RLU.

3.4.5. Modul de utilizare a terenului pe parcele propuse

Bilanț teritorial pe parcele propuse (în incinta SC VAIMAR PROD SRL)

Parcele propuse	Suprafața parcelei		AC propus		Platforme pavate		Grădini, curți	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	325,0	100,0	alee carosabilă privată în indiviziune					
2	828,0	100,0	190,0	22,9	145,0	17,5	493,0	59,5
3	828,0	100,0	190,0	22,9	145,0	17,5	493,0	59,5
4	828,0	100,0	* 300,0	36,2	270,0	32,6	258,0	31,2
5	446,0	100,0	140,0	31,4	170,0	38,1	136,0	30,5
6	478,0	100,0	175,0	36,6	80,0	16,7	223,0	46,7
TOTAL STUDIAT 3.733,0 mp din care	parcele construibile				3.408,0 mp		91,29 (%)	
	alee carosabilă privată				325,0 mp		8,71 (%)	

* *notă*: se menține cu schimbare de destinație - propusă pentru mansardare

3.4.6. Indici maximi admiși și realizate pe parcele construibile propuse (în incinta SC VAIMAR PROD SRL)

Parcele propuse	Suprafața parcelei	AC max. adm.	AC propus	AD max. adm.	AD propus	POT (%) max. adm.	POT (%) realizat	CUT max. adm.	CUT realizat
2	828,0	331,2	190,0	496,8	304,0	40,0	22,9	0,6	0,37
3	828,0	331,2	190,0	496,8	304,0	40,0	22,9	0,6	0,37
4	828,0	331,2	300,0	496,8	480,0	40,0	36,2	0,6	0,58
5	446,0	178,4	140,0	267,6	224,0	40,0	31,4	0,6	0,50
6	478,0	191,2	175,0	286,8	280,0	40,0	36,6	0,6	0,59
TOTAL PARCELE CONSTRUIBILE				3.408,0 mp		(91,29 % din terenul studiat, 3.733,0 mp)			

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Incinta studiată a SC VAIMAR PROD SRL a fost echipată cu toate utilitățile existente în localitate, însă rețelele nefolosite între timp s-au deteriorat și nu corespund noilor funcțiuni.

Este necesar reproiectarea utilităților după parcelare pentru realizarea pentru casele de locuit noi propuse, care vor asigura confort maxim la nivelul normelor europene.

Se propune prelungirea rețelilor din str. Ludușului nr.5 a conductei de alimentare apă, a canalizării, a liniei electrice și a conductei de distribuție gaz

pentru parcelele nr.2, 3, 4 și 6. pentru parcela nr.5 se asigură alimentarea cu apă, gaz și lumină din str. Bogatei.

3.6. Protecția mediului

Riscurile tehnice și tehnologice se pot evita prin respectarea studiului geotehnic și a proiectelor de expertiză și de rezistență – cu ocazia construirii. Se va evita agresarea mediului existent atât prin execuție cât și prin folosința clădirilor propuse.

3.7. Obiective de utilitate publică

3.7.1. Obiective de utilitate publică propuse în zona studiată:

- Străzile existente cu dotările aferente lor.
- Utilitățile existente și propuse pe domeniu public.

3.7.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Incinta studiată a SC VAIMAR PROD SRL – este și rămâne domeniu privat, cu suprafața de 3733,0mp. Prin propunerile făcute nu este necesar modificarea proprietăților sau circulația de terenuri din domeniu privat în domeniu public.

Circulația terenurilor (zona studiată)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	33.170,0	73,93	33.170,0	73,93
Domeniu public de interes local	11.700,0	26,07	11.700,0	26,07
TOTAL	44.870,0	100,0	44.870,0	100,0

Circulația terenurilor (proprietatea SC VAIMAR PROD SRL)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	3.733,0	100,0	3.733,0	100,0
Propus pentru trecere în domeniu public de interes local	----	----	----	----
TOTAL	3.733,0	100,0	3.733,0	100,0

4.CONCLUZII

Reconformarea funcțională a incintei SC VAIMAR PROD SRL – din subzona G1 în subzona LL – rezultă integrarea suprafeței de 3733,0mp în zona de locuit existentă, și asigură construirea cu case de locuit unifamiliale – în regim P+1 ori P+M – a parcelelor propuse.

Se va respecta RLU aferent subzonei LL cu derogări privind retragerile față de limitele laterale ale parcelelor propuse.

Indici propuse – sunt cele din subzona LL, adică:

POT maxim admis	= 40%
CUT maxim admis	= 0,6 (P+1)
	= 0,9 (P+2)
Regim de înălțime maxim admis	= S+P+2

Față de cele maximi admiși s-au realizat:

POT realizat	= 22,9 → 36,6 %
CUT realizat	= 0,37 → 0,59
Regim de înălțime realizat	= P+M ori P+1

Menționăm, că din subzona inițială G1 se menține cu funcțiunea inițială incinta SC CRISTRANS SRL, respectând – fără modificări – reglementările din RLU aferent PUG privind această subzonă.

În documentația PUZ – capitolul 5 – este redat regulamentul propus pentru subzona LL cu reconversie – privind incinta SC VAIMAR PROD SRL și pentru subzona G1 – privind incinta SC CRISTRANS SRL.

Întocmit

Arh. Keresztes Géza

CAP. 5
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

P.U.Z.
RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ
ȘI DEZMEMBRARE
TG. MUREȘ, str. LUDUȘULUI nr.5

Proiect nr. 325.0/2010-faza PUZ
Întocmit: SC "PROIECT" SA – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SUBZONA LL ȘI SUBZONA G1

afereant lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI DEZMEMBRARE TG. MUREȘ, str. LUDUȘULUI nr.5

PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de parcelare și dezmembrare pe teritoriul zonei studiate, situate în teritoriul administrativ Tg-Mureș, incinta SC VAIMAR PROD SRL.

Prezentul regulament definește drepturile și obligațiile în domeniul urbanismului, arhitecturii și executării construcțiilor în sensul legislației specifice, în domeniul urbanismului:

- Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționează fără a se deranja reciproc.

- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (Nr. 50/1991, republicată)
- Legea nr 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului

- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată)
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică(nr.33/1994),
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995),

- Legea privind protecția mediului (nr.137/1995, republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr.163/1997; HGRnr.568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil,
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr.3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,
- Legea nr.589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr.3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/INN/ martie 1999 al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a

documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,

- Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, de tip urban.
- Dezvoltarea numai a funcțiunilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametrii optimi, de protecție a mediului (sol, aer, apă).

Recomandări privind organizarea circulației

Prin realizarea aleei carosabile private – în continuarea str. Ludușului – se asigură accese comode pentru cele 4 parcele construibile noi propuse (2; 3; 4 și 6). Aleea privată se va asigura cu o lățime de 6,0m, realizând o buclă de întoarcere în fundătura creată.

Parcela nr.5 va avea acces carosabil și pietonal din str. Bogatei, astfel se va înscrie în ritmul caselor existente pe amplasamentele vecine.

Rezolvarea componentelor străzilor propuse (rigole, podețe, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrări de sistematizare verticală) – se vor realiza în baza proiectelor întocmite și avizate – conf. legislației în vigoare..

Regulamentul este valabil în condițiile aprobării lui către Consiliul Local Târgu Mureș și Consiliul Județean Mureș, în condițiile prevăzute de Legea nr. 453/2002, Legea nr. 350/2001 și Ordonanța 7/2011 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

REGULAMENT – SUBZONA LL

aferent incintei
SC VAIMAR PROD SRL
modificat în urma reconversiei
din subzona G1

LL - Zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități de referință:

- **LL** - Subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LL – locuințe

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LL - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200mp** ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

LL - se admite pentru modernizarea dotării cu încăperi sanitare (băi, wc) a locuințelor, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafața construită la sol de maxim 12,0mp.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LL - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22,00, produc poluare.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și
- construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

LL - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între **250** și **600mp** și au în general frontul la stradă cuprins între **12 - 14metri** pentru construcțiile cuplate și **15 - 18metri** pentru construcțiile izolate;

– dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are suprafața și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafața mai mică cu cel mult **50,0mp**. și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colt) mai redus cu cel mult **25%**;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LL - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și circa **4,0și 5,0metri**;

- se menține limita până la care se considera în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior);
- se propune respectarea retragerii de 5,0m de la limita parcelei înspre stradă pe parcelele 2, 3, 4 și 5. pe parcela nr.6 se admite amplasarea noii construcții la limita din față, prin alipire la calcanul existent și la acelaș H maxim al clădirii vecine din str. Bogatei.

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

LL - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafață de maxim **12,0mp** construiți la sol și numai în cazul în care distanță față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea dar nu puțin de **5,0metri**.
- se admite amplasarea clădirilor pe limita de parcelă la parcelele nr.5 și 6, pentru folosirea condițiilor existente:
 - ⇒ mascarea calcanului existent și asigurarea însoririi la parcela nr.6;
 - ⇒ lățimea redusă a parcelei și menținerea stilului parcelelor vecine pe latura de nord a parcelei;
- pe parcela nr.4 se menține amplasamentul existent, propunându-se mansardarea ori supraetajarea în condițiile prescrise de RLU;
- pe parcelele nr.2 și 3 se propune respectarea retragerii de 2,0m față de limita spre nord, asigurând minim 3,5m față de limita spre sud a parcelelor, pentru trecerea carosabilă;
- față de limitele posterioare se va respecta o retragere de minim 5,0m conform RLU.

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

LL - nu este cazul

– garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (**2,20m.**).

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LL - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LL - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectului inițial al lotizării;

– se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafața desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria construită la sol a clădirii;

– **pentru clădiri cuplate** - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respecta Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LL - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

– toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;

– garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

– se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- orice intervenții **în zonele protejate** se vor aviza conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LL - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

– toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp**;

– se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- în zonele de versanți se recomanda speciile ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

LL - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2,20m**. înălțimea și minim **1,80m**. înălțimea din care un soclu opac de **0,30**și vor fi dublate de gard viu;

– gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,20metri** care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE
ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

LL - POT_{max}=30%

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

LL – pentru înălțimi P+1 CUT_{max}=0,6

– pentru înălțimi P+2 CUT_{max}=0,9

REGULAMENT – SUBZONA G1

aferent incintei
SC CRISTRANS SRL
fără modificări

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 – Zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

G1- construcții instalații și amenajări pentru gospodăria comunala exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate în capitolul anterior

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

G1- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

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

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

– fără obiect

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G1- clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament în zonele rezidențiale la distanță de minim **4,0metri** iar în zonele industriale la minim **8,0metri** pe străzi de categoria III și **10,0metri** pe străzi de categoria II și I;

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

G 1- distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0metri**;

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

G1- distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0metri** sau conform normelor tehnice specifice;

– distanță de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

– în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G1- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

G1- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

– în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20metri** înălțime și plantării câte unui arbore la fiecare 4locuri de parcare.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1- înălțimea clădirilor nu va depăși **12,0metri** cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1- volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate;

– fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

– tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

G1- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localitatii;

– suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferința o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

– suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200mp**.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

G1 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20metri** din care un soclu de **0,30m.**, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4,0metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20m** înălțime, între cele doua garduri fiind plantați arbori și arbuști;

– porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT max = 50%

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

CUT max = 0,6

Întocmit
Arh. Keresztes Géza