

MEMORIU DE PREZENTARE

Proprietarii terenurilor care fac obiectul acestui studiu doresc amplasarea unor case de locuit pe patru terenuri situate intr-o ramificatie din str Eden Tg Mures. In vederea acestor deziderate este necesara schimbarea UTR CC1z Centru de cartier prevazut in PUZ Unirii in UTR L2az - Zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante .

Zona studiata impusa prin Avizul prealabil de oportunitate nr 9/08.07.2011 eliberat de Consiliul Local al municipiului Tg Mures este delimitata de strada nou creata prevazuta in PUZ Unirii si zona de locuit edificata in UTR L2az. Acest teren este situat in intravilanul municipiului.

Zona studiata este o parte dintr-o zona mai mare care a fost reglementata in cadrul PUZ Unirii ca si UTR CC1z . Intre timp zona cu aceasta destinatie s-a restrans ca suprafata si a trecut in UTR L2az - Zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante .

Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele :

-reconversia UTR CC1z in UTR L2az pentru constructia de locuinte unifamiliale

amplasarea si realizarea unui numar de 4 case de locuit SP+ P+EM, garaj

-organizarea retelei stradale in zona strazii Eden ,functie de regimul proprietatilor ,functie de situatia existenta si de propunerile din PUZ Unirii

-

-asigurarea unui prospect de strada de 10,0m pentru str Eden

-extinderea retelelor tehnico edilitare existente si viitoare din zona si racordarea caselor de locuit la ele

- schimbarea regimului economic al zonei din teren agricol intravilan in teren pentru constructii zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante

INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ORGANIZARE RETEA STRADALA ,DEZVOLTARE INFRASTRUCTURA EDILITARA <PARCELARE TEREN si RECONVERSIE UTR DIN "CC1z" in "L2az" IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE str Eden fn Tg Mures

Beneficiari

VERES MARIN ALEXANDRU si ALTII

Proiectant

SC VIA MODUL SRL
Arh. M Dragota Tg Mures

Data elaborarii

tr IV 2011

1.2 Obiectul P.U.Z

Obiectul Planului urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona studiata, respectiv organizarea terenului aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice prin reconformarea zonei CC1z prevazute in PUZ Unirii in zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante L2az . Zona este situata intre str Eden , strazile noi create prevazute in PUZ Unirii , strada interioara rezultata in urma parcelarii . Acest teren este in intravilanul municipiului

Conform prevederilor din Certificatul de Urbanism nr. 1202/21.07.2011 emis de Primaria Tg. Mures se propune intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea regimului economic al suprafetei de 2574mp ai proprietarilor, din terenuri arabile intravilane in terenuri pentru constructii, precum si delimitarea terenului domeniului public aferent circulatiilor carosabile..

Constructiile propuse sunt 4 case de locuit Sp+ P+EM cu realizarea strazii de acces private , delimitarea strazilor laterale de acces si a zonei de restrictie pentru circulatia majora .

1.3 Surse documentare

- Planul Urbanistic General (PUG) al municipiului Tg Mures, proiect 2003, elaborat de S.C. Arhitext Intelsoft Bucuresti proiect 2003 si PUZ Unirii elaborat de S.C. Proiect SA Tg. Mures ,proiect 2007.

-Prevederi ale legilor si actelor normative in vigoare, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice,

- Ridicare topografica scara 1: 500 efectuata in sept 2011 ; avizata de OCPI Mures

- Studiu geotehnic

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

In cadrul Planului urbanistic general , intocmit anterior, se stabilesc directiile de dezvoltare ale municipiului Tg Mures, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Localitatea Tg Mures este situata pe malurile raului Mures inclusiv dealungul DN13 si DN 15; relieful este de zona de terasa ale raului Mures si zona colinara a platoului Cornesti

Din concluziile Planului urbanistic general intocmit pentru localitate, se releva urmatoarele

- evolutia acestei localitati este rezultatul pozitiei geografice fata de raul Mures si fata de caile de comunicatie (-drumuri si cale ferata), a cailor comerciale, geo politice, dirijate de valorificarea potentialului, natural, economic si uman.

- directia principala de dezvoltare este dominata de profilul mixt al localitatii adica locuinte, industrie, institutii de invatamant si cultura , prestari servicii, turism

- zona este in centrul Podisului Transilvan si se remarca prin vegetatie si un climat continental ,

In scopul realizarii de constructii pentru case de locuit , solicitate de populatie care constituie obiectul prezentului studiu de urbanism se are in vedere zonificarea terenului situat la nord de raul Mures , pe str Eden.

In zona exista case de locuit noi ,in stanga si dreapta amplasamentului.

In Puz Unirii zona a fost cuprinsa in UTR "CC1z" subzona centrelor de cartier existente si a centrelor de cartier din zonele de extindere "

Prin Avizul prealabil de oportunitate nr 9/07.08.2011 se propune reconversia zonei de la UTR "CC1z" la zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante L2az . Conform CU nr 1202/21.07.2011 emis de Primaria Tg Mures se va intocmi un PUZ pentru reglementarea urbanistica a zonei ..

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- nord - teren arabil liber

- sud - str Eden .

- est - zona de locuit edificata partial -L2az

- vest - zona de locuit edificata partial cuprinsa in PUZ Oltean

2.2.Incadrarea in zona

Conform plansei desenate nr.1 (Incadrarea in teritoriu), zona studiata se situeaza pe str Eden , la cca 300m fata de str Remetea ,in partea de nord a municipiului Tg Mures, terenuri intravilane , delimitata la est de drumul de acces nou -prevazut in PUZ Unirii , la sud de str Eden , in nord de terenuri agricole iar in vest de zona de locuit edificata . Zona studiata are cca 105m latime si cca 170m lungime .

2.3.Elemente ale cadrului natural

2.3.1 Relieful

Situata in partea de centrala a judetului zona este predominanta cu relief mixt de a lunca Muresului , in intravilanul localitatii Tg Mures. Din punct de vedere al reliefului, zona face parte din Podisul Transilvan, suprafata acesteia fiind plana , lunca extinsa a Muresului ,respectiv un teren arabil mare care cuprinde zona de pe str Eden si str Remetea .

2.3.2. Reteaua hidrografica

Principala retea hidrografica in zona este raul Mures la distanta de cca 0,8km . Alte retele permanente sau nepermanente de apa pe zona studiata nu exista.

2.3.3. Clima

Zona studiată se încadrează în sectorul de climă continental- moderată, aparținând tipului climateric al podișului Transilvaniei. Media anuală a temperaturii aerului este de 8,5°C, media anuală a lunii ianuarie fiind de -5°C, iar cea a lunii iulie 19°C. Numarul mediu anual al zilelor cu îngheț totalizează 120-130 zile. Precipitațiile anuale admisibile ajung la o medie de 600-700mm Prima zăpadă cade în ultima decadă a lunii noiembrie, iar fenomenul de ninsoare înregistrează între 25-35 zile. Stratul de zăpadă este prezent în 60-80 zile pe dealuri și doar 40-60 zile în văile largi. Grosimea maximă a stratului de zăpadă ajunge la 50-60 cm.

2.3.4. Caracteristici geotehnice

Structura stratificatiei terenului din zona amplasamentului este uniforma si are urmatorul aspect:

- la suprafata solul vegetal cu o grosime de 0,2m
- strat de argila prafoasa neagra, stare plastic vartoasa cu o grosime de 1,20m
- strat de pietris cu nisip, in matrice prafoasa ,stare indesata cu o grosime de 0,30m
- strat de pietris ,bolovanis cu nisip, in matrice prafoasa ,stare indesata cu o grosime de 1,30m

Terenul de fundare este argila argila brun cenusie ,plastic consistenta (str nr 2) Adancimea minima de fundare = -1,0 m. Presiunea conventionala de baza: 284-kPa. Apa subterana apare in foraj la -2,0m ..

Date geofizice

Zona seismica de calcul E, gradul de intensitate seimica 7, Tcperioada de colt:= 0,7s.Coeficientul seismic zonal Ks = 0,12, adancimea maxima de inghet : 0,90 m.

2.3.5. Riscuri naturale

Zona studiata este plata si nu exista riscuri legate de stabilitatea terenului, Zona este situata in lunca Muresului si riscul la inundatii este asumat de intreaga zona.

2.4 Circulatia

Circulatia rutiera in zona este asigurata in prezent de str Eden ,strada care este nemodernizata, lunga de cca 800 m . Amplasamentul este situate la cca 300m fata de str Remetea

.2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata in prezentul P.U.Z. are o suprafata de 19173mp iar terenurile care se vor detalia au o suprafata de 2574 mp aferenti ridicarii topografice intocmite in septembrie 2011.

Terenurile sunt situate in intravilanul localitatii si au marcata parcelarea.Terenurile sunt arabile in majoritate iar zona de locuit existenta reprezinta cca 50 % din total

2.6. Echiparea edilitara

Apa potabila-canalizare

Localitatea Tg Mures dispune de sisteme centralizate de alimentare cu apa si canalizare. Pe str Eden nu exista in prezent retea de alimentare cu apa, dar in viitorul apropiat se va prelungi de la retea existenta pe str Remetea . Canalizarea menajera nu exista in prezent

Energie electrica

Reteaua electrica LEA este construita pe stalpi de beton pe str Eden

Retea de gaz metan

In zona exista retea de distributie gaz metan pe str Eden .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

La elaborarea documentatiei au participat studiile de specialitate si fundamentare ce au stat la baza amenajarii teritoriului administrativ al municipiului, precum si studiul de evaluare a potentialului zonei cu multiple functiuni , care analizeaza critic situatia existenta si prevede:

- posibilitati de dezvoltare a multiplelor forme de functiuni
- echiparea zonelor de locuit cu utilitati de tip urban
- optimizarea relatiilor in teritoriu.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Zona studiata prin prezentul P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii studiat in PUZ Unirii si apartinator UTR "CC1z" subzona centrelor de cartier existente si a centrelor de cartier din zonele de extindere .In zona exista PUZ -eri

si PUD-uri aprobate pentru amplasarea si executarea unor case de locuit . Aceste case de locuit sunt situate la extremitatea vestica si estica a zonei studiate. Conform prevederilor Avizului de oportunitate zona studiata cuprinzand aceste terenuri nu este restrictionata constructiilor, ea va fi reconvertita in zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante ,aceasta fiind permisa a se realiza numai cu elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic zonal si a regulamentului local de aplicare al acestuia.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenurile pe care se vor construi casele de locuit , care vor avea un regim de inaltime subsol , parter si etaj mansardat , sunt plate , fapt ce presupune adaptarea functiunilor si a solutiei constructive la acesta. In zona exista case de locuit noi . Lucrarile de sistematizare verticala a terenului parcelelor se vor face astfel ca prin amenajarea teraselor, sa se realizeze un cadru natural de adecvat zonei de locuit.

3.4 Modernizarea circulatiei

Circulatia rutiera

Organizarea circulatiei rutiere se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva preluand prevederile PUZ Unirii . In zona studiata se propun urmatoarele :

- realizarea str Eden cu un profil de 10,0m pe o lungime de cca 100m si racordarea ei la cele doua strazi interioare existente
- realizarea strazii carosabile de 4,50m pe o lungime de 160m in lungul terenului cu locuri de intersectii pentru deservirea celor patru parcele . .Aceasta strada interioara privata (cu extras CF) se va racorda la str Eden .Realizarea acestei strazi se va face prin efortul financiar al beneficiarilor .
- la limita estica a amplasamentului se va rezerva o fasie de 5,0m si o lungime de 150m pentru realizarea drumului de 10,0m prevazut in PUZ Unirii – acest drum se va corela cu PUZ-ul din vecinatate aprobat
- la capatul zonei studiate se va prelungi drumul prevazut in PUD-ul pe baza caruia s-a executat zona din nord vest ; acest drum este paralel cu strada Eden Acest drum va avea 10,0m latime si 105,0 m lungime
- zona fiind in expansiune propunem ca in aceasta etapa aceasta strada paralela cu str Eden sa fie definitivata la urmatoarea documentatie de reglementare din zona.
- prevederea unor podete si a unui sant pentru scurgerea apelor pluviale

3.5.Zonificarea functionala - Reglementari - Bilant teritorial - Indici urbanistici

Factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu sunt :

-mobilarea terenurilor studiate , rezolvarea utilitatilor adecvate structurii urbane ,valorificarea cadrului natural, armonizarea acestuia cu amplasamentul propus, asigurarea accesului pietonal si carosabil la cladirile de locuit , precum si o functionare optima, in cadrul zonei de locuit propuse prin P.U.Z

Conform planselor nr.S1– Situatia existenta- prezinta zona luata in studiu delimitata de str Eden , strada privata din vest si est si terenuri arabile libere in nord

In zona sunt loturi diferite in limita a 500-750mp amplasate relativ ordonat la strada interioara . Casele de locuit existente sunt parter si etaj mansardat . Casele sunt recente ,construite de cca 5ani-10ani. Zona este intr-o zona periferica a orasului , care este in dezvoltare .

Bilant teritorial existent

- Amplasament zona studiata :
- Suprafata totala teren studiat 19173 mp din care:
- Teren arabil 8624mp
- Zona de locuit existenta 7554mp

- Suprafata teren circulatie existent	2133mp
Teren liber	862mp
Amplasament detaliat	
- Teren arabil	2574 mp

3.5.1 Zonificarea functionala - Reglementari

SOLUTIA PROPUASA

Conform plansei desenate nr.S2–Reglementari urbanistice zonificare, se propune reconvertirea zonei CC1z prevazuta in PUZ Unirii in zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante , in regim de inaltime de S+P+2E amplasate la distante variabile de la limita de proprietate . Studiul rezolva si functiunile complementare de: circulatii carosabile si pietonale.

Terenul propus pentru amplasarea de case de locuit cu functiuni complementare nepoluante delimitat prin str Eden si doua strazi existente , limitat major de viitoarea cale de circulatie majora si de strazile laterale noi create se va reglementa urbanistic prin PUZ--uri .

Terenul aferent amplasamentului are o suprafata de 5158 mp, compus din parcele fiind proprietatea privata a cetatenilor, delimitate prin tarusare . Terenurile au acces din str Eden . Conform parcelarii existente doua parcele au cca 750mp iar alte doua au cca 500mp. In grupaj mai sunt trei parcele care nu au extrase Cf S-a asigurat accesul direct la fiecare parcela din drumul de acces cu un carosabil interior privat legat la str .Eden. Aliniamentul major are distanta de amplasare a cladirilor la 4,00m fata de limita str Eden si fata de limita drumului de acces si de 3,0m fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatiilor. Principiile de amplasare ale cladirilor in cadrul fiecarui lot respecta codul civil si regulile de insorire. Compozitional sunt propuse cladiri amplasate independent pe fiecare parcela in regim discontinuu. Pentru amplasarea in partea posterioara la limita de 3,0m se va obtine acordul autentificat al vecinilor (derogare de la 5,0m)

Principiile de amplasare ale cladirilor in cadrul fiecarui lot respecta codul civil si regulile de insorire. Compozitional sunt propuse cladiri amplasate independent pe fiecare parcela.

La mobilarea loturilor , s-a avut in vedere faptul ca in zona studiata exista tendinta de extindere a zonei de locuit si restul terenurilor vor fi parcelate si mobilate cu locuinte sau alte functiuni complementare.

3.5. 2. Bilant teritorial - Indici urbanistici

Bilant teritorial propunere	Zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante
zona studiata	S= 19173mp
zona de locuit	S= 14350mp
teren circulatii interioare	S= 1713mp
teren rezervat circulatie majora	S= 2854mp
teren liber	S= 256mp
AMPLASAMENT DETALIAT	4 case de locuit
Total teren	2457mp
zona de locuit propusa	= 2375mp
S construita =440 mp	S desfasurata = 880mp
S alee carosabila si parcar	= 120mp
S alei pietonale si terase	= 200mp
S teren construit si amenajat	= 760mp
S teren spatiu verde	= 1615mp 68,0%

Indici urbanistici propusi POT =18,52% CUTpr =0,37

3.5.1. Zonificare functionala

Zona de locuit delimitata existenta are urmatoarele caracteristici prin care se pot determina indicii urbanistici caracteristici :

- Suprafata aferenta zonei de locuit	7554 mp
din care :	
- Ac case de locuit	Ac=492mp
Ad case de locuit	Ad=984mp
Indici urbanistici existenti	POT =6,52% CUTex =0,13
Suprafata detailata	2375mp
Indici urbanistici propusi	POT =18,52% CUTpr =0,37

Indici urbanistici propusi pe intreaga zona
POT =35% CUT pr =0,6 (P+1);0,9(P+2)

Din analiza comparativa a indicilor urbanistici existenti si indicii urbanistici aferenti intregului teren studiat delimitat de cele 3 strazi si limita propusa pentru circulatia majora rezulta indicii existenti si propusi la amplasamentul detaliat se incadreaza in indicii urbanistici propusi ai zonei .

3.5.2. Zonificare functionala total zona studziata

5	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Teren arabil intravilan	8624	44,98	-	-
2.	Zona de locuit	7554	39,41	14350	74,86
3	Circulatii interioare private	1713	8,93	1713	8,93
4.	Circulatii carosabile str Eden	420	2,19	1026	5,35
5	Circulatii carosabile viitoare	-	-	1828	9,53
	Teren liber	862	4,49	256	1,33
.5	TOTAL GENERAL	19173	100,00	19173	100,00

Din bilantul teritorial rezulta ca terenul arabil existent se va reconverti in teren aferent zonei de locuit , circulatiei periferice si circulatiei majore

3.6. Echipare edilitara.

Alimentarea cu apa va fi in prima etapa din fantani iar apoi va fi rezolvata prin racordarea la reseaua viitoare a zonei.

Canalizarea- va fi rezolvata prin retele interioare de canalizare pana la statiile de epurare singulare sau cumulate si apoi ele vor racordate la canalizarea viitoare a zonei.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransamente la reseaua existenta si extinsa de pe strada :

Alimentarea cu gaz metan se va face prin bransamente la reseaua existenta si extinsa de pe strada

3.7. Protectia mediului

Analizand situatia existenta si luand in considerare strategia de dezvoltare a acestei zone precum si integrarea ei in circuitul civil, reabilitarea si conservarea mediului trebuie extinse pornind de la cadrul natural existent dar si de la problemele evidentiate anterior, prin care se impun luarea anumitor masuri :

-depozitarea controlata a deseurilor menajere(prin prevederea de puncte de colectare si modalitati de dezafectare a acestora);

3.8. Proprietatea asupra terenurilor

3.8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor

- a) Teren proprietate publica este terenul destinat circulatiilor carosabile si pietonale existente, reprezentat in plansa desenata nr. S 4, prin culoarea rosu pal(violet)
- b) Teren proprietate privata persoane fizice, a cetatenilor prin culoarea galben,
- c) Teren proprietate privata persoane fizice propus sa fie trecut in domeniul public al primariei reprezentat prin culoarea galben hasurat

3.8.2 Circulatia juridica a terenurilor

Terenurile necesare realizarii propunerii de rezolvare adecvata a circulatiei pietonale si carosabile adaptata la noua zona de constructii sunt si vor fi ale localitatii , nu au gabaritele necesare si sunt necesare treceri din proprietatea privata a cetatenilor in proprietatea publica .

In plansele de reglementari juridice sunt specificate suprafetele de teren care vor trece in domeniul public al Primariei respectiv 180mp pentru realizarea str Eden (din terenul aflat pe amplasamentul studiat 9mp)

4. CONCLUZII

Prin analiza situatiei existente si a propunerilor in corelare cu prevederile P.U.G., se releva urmatoarele:

- terenul studiat este destinat constructiilor de locuinte (nepoluant), cu regim de inaltime de Sp+P+EM niveluri; cu masuri pentru executarea cladirilor pe teren de lunca
- zona va fi tratata cu atentie, respectand normele sanitare si normele de protectie a mediului.

Aprecierea elaboratorului P.U.Z.

Avand in vedere ca aceasta zona este amplasata intr-o pozitie cu priveliste avantajoasa si vecinatati compatibile, se impune ca prin realizarea caselor de locuit precum si a lucrarilor aferente , sa se respecte cadrul natural pentru a crea un ansamblu unitar, atractiv, cu o valoare peisagistica si arhitecturala .

Intocmit
Arh M Dragota

REGULAMENT LOCAL

REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ORGANIZARE RETEA STRADALA ,DEZVOLTARE INFRASTRUCTURA EDILITARA <PARCELARE TEREN si RECONVERSIE UTR DIN "CC1z" in "L2az" IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE str Eden fn Tg Mures

GENERALITATI CARACTERUL ZONEI

Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

Art 1 UTILIZARI ADMISE

sunt admise urmatoarele functiuni

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit ,cuplat si izolat;
- in functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate;
- echipamente publice de nivel rezidential;
- lacasuri de cult

Art 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mpAdc si sa nu genereze transporturi grele;aceste functiuni vor fi dispuse in intersectii si se va considera ca au o arie de desrvire de 250m ;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5%se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stbilizare a terenurilor si a conditiilor de realizare a constructiilor,inclusiv a celor terasate
realizarea locuintelor este conditionata de existenta unui PUZ sau PUD aprobat conform legii

Art 3 UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200mpADC,genereaza trafic important de persoane si marfuri,au program prelungit dupa orele 22,00,produc poluare;
- activitati productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu)prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie,prin deseuri produse ori programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en gros
- depozitare materia;le refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;
- activitati productive care utilizeaza sau depozitare si productie terenul vizibildin circulatiile publice
- autobaze si satii de intretinere auto

- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedeca evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

–se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

1.Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolot	200	12	350	14
Parcela de colt			Reducere cu 50%	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

2.adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia

Art 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0m pe strazi de categoria a III si 5,0m pe strazi de categoria II si I

- cladirile se dispun pe aliniament cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltimea si distanta dintre aliniamente ,dar nu mai putin de 4,0m ;

- in toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu distanta de minim 4,0 pentru a permite pe viitor parcare a celei de a doua masini inafara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina din fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie

- in cazul cladirilor insiruite pe parcele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi(semicuplate sau izolate)

Art 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALA PARCELELOR

-in regim izolat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3,0m(pentru reducerea limitei posterioare de la 5,0m la 3,0m se va obtine acordul autentificat al vecinilor)

- in regim grupat cladirile semi-grupate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcele alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3,0m ,in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat

- in regim continuu cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15,0m pe limitele laterale ale parcelei , cu exceptia celor de colt, care vor intoarce fatade spre ambele strazi;

-in cazul segmentarii insiruirii ,spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren , dar nu cu mai putin de 3,0m ; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta , avand regim de construire discontinuu.

Art 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 4,0m

Art 8 - CIRCULATII SI ACESE

- parcela este construibila numai daca este asigurat un acces carosabil de minim 4,0m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate .

Art 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

-stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei,deci inafara circulatiilor publice

Art 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi de P+2(10m)
- se admit depasiri de 1-2m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat

Art 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis,sarpanta sau terasa in cazuri justificate urbanistic si arhitectural;
- la invelitoarea acoperisului se recomanda folosirea tiglei in culori naturale
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala
- se interzice folosirea azbocimentului,a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor,garajelor, anexelor

Art 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat ;
- se interzice dispunerea antenelor TV –satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

Art 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda plantarea de specii de arbori ale caror radacini contribioe la stabilizarea terenurilor

Art 14 - IMPREJMUIRI

imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta dublata de gard viu

- gardurile spre limitele separative alre parcelelor vor fi opace cu inaltime maxime de 2,20m

**SECTIUNEA III
POSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE
SI UTILIZARE A TERENULUI**

Art 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max=35%

Art 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

-pentru inaltime P+1 CUT max =0,6

- pentru inaltime P+2 CUT max =0,9

Tr IV 2011 Tg Mures

Intocmit
Arh. Maria Dragota