

Beneficiari:
MOLNÁR ÁRON GÁBOR
MUNTEAN MARIUS BOGDAN
MUNTEAN DIANA IONELA

PLAN URBANISTIC ZONAL
RECONFORMARE ZONĂ ȘI PARCELARE TEREN
PT. CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE
TG. MUREȘ, str. VIILE 1 MAI, f.n.

Proiect nr. 373.0/2010-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. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial
- 3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. 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
S.3/a	⇒Detaliu de mobilare V1	sc. 1 : 500
S.3/b	⇒Detaliu de mobilare V2	sc. 1 : 500
S.4	⇒Regim juridic	sc. 1 : 1000
S.5	⇒Reglementări edilitare	sc. 1 : 1000
S.6	⇒Secțiune transversală prin teren	sc. 1 : 200
S.7	⇒Plan de situație vizat de OCPI	sc. 1 : 500
S.8	⇒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 Romgaz
 - 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
 - Consiliu Județean
 - Dovada RUR

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
RECONFORMARE ZONĂ ȘI PARCELARE TEREN
PT. CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE
TG. MUREȘ, str. VIILE 1 MAI, f.n.**

Faza de proiectare : **P.U.Z.**

Beneficiari : **MOLNÁR ÁRON GÁBOR**
Tg. Mureș, str. Trébely nr.29/A
MUNTEAN MARIUS BOGDAN
Tg. Mureș, B.dul 1848 nr.11E/8,
MUNTEAN DIANA IONELA
Tg. Mureș, str. 1 Mai nr.2

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 RECONFORMARE ZONĂ ȘI PARCELARE TEREN PT. CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE TG. MUREȘ, str. VIILE 1 MAI, f.n.
Faza de proiectare	:	P.U.Z.
Beneficiar	:	MOLNÁR ÁRON GÁBOR Tg. Mureș, str. Trébely nr.29/A MUNTEAN MARIUS BOGDAN Tg. Mureș, B.dul 1848 nr.11E/8, MUNTEAN DIANA IONELA Tg. Mureș, str. 1 Mai nr.2
Proiectant:	:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Data elaborării	:	Trim II - 2011

1.2. Obiectul P.U.Z.

Proprietarii terenurilor libere din zona studiată doresc parcelarea terenurilor și construirea lor cu case de locuit unifamiliale.

În baza Certificatului de Urbanism nr.1575/23.09.2010. emis conform Avizului Prealabil de Oportunitate nr.16/05.08.2010. Primăria Municipiului și-a exprimat acordul pentru reconformare zonă funcțională și parcelare pentru case

unifamiliale printr-o documentație în faza PUZ inițiat de proprietarii terenurilor intravilan situate în zona Dealul Viilor Mici – str. 1 Mai f.n.

Zona studiată în PUZ cuprinde 8,1ha teren intravilan, cuprins între străzile locale existente: str. Viile Dealul Mic și str. Viile 1 Mai.

Pentru ambele subzone există reglementările valabile din RLU aferent PUG Tg. Mureș, aprobat prin HCLM nr.257/19.12.02.

Zona studiată se încadrează în subzona „**AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan**” și subzona „**V7 – Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților**”.

Conform Avizului Prealabil de Oportunitate se propune reconversia funcțională a incintelor studiate în subzona LV1z în baza unei documentații PUZ cu RLU aferent, care va conține reglementările personalizate privind proprietățile în suprafață de 13119,0 mp.

Astfel se propun:

- parcela minimă construibilă 800,0mp;
- POT maxim admis: 15%;
- CUT maxim admis: 0,3;
- Regim maxim admis: D+P+1+M ori P+2

Se propun 12 (în V1) respectiv 11 (în V2) parcele construibile cu case de locuit unifamiliale în regim D+P+M ori D+P+1 nivele și 2 parcele rezervate pentru construire în perspectivă cu funcțiunile admise de RLU aferent subzonei LV1z anexat în Cap.5 al acestei documentații.

Se propune dotarea zonei cu toate utilitățile necesare confortului maxim la nivelul normelor europene. Pentru realizarea parcelării suprafeței de 8678,0mp proprietatea lui Molnár Áron se analizează 2 variante din punct de vedere a realizării acceselor carosabile pe parcele.

Varianta 1 – propune realizarea acceselor din str. Viile 1 Mai -existentă-, care are un profil foarte îngust, este dens construită pe latura din amonte și este limitată de o porțiune abruptă în aval cu 2-3 m diferență de nivel în zona acceselor posibile pe parcelele noi din proprietatea Molnár Áron.

Singurul avantaj ar fi realizarea a 10 parcele construibile, deci cu 1 parcelă nouă construibilă în plus față de V2.

Dezavantajul variantei însă este realizarea pe cele 10 parcele noi a unor accese cu ziduri de sprijin foarte greoaie și costisitoare obligate de diferențe de nivel existente între strada asfaltată și porțiunea construibilă a fiecărei parcele propuse.

Aleea carosabilă folosit pentru deservire agricolă cu conducta de canalizare existentă pe proprietate ar deveni porțiune de grădină cu respectarea zonei de protecție neconstruibilă ale conductei colectoare de canalizare existentă.

Complicațiile în execuție și costurile exagerate necesare pentru realizarea acceselor, ca și profilul îngust al străzii construite (str. Viile 1 Mai) din care s-ar propune accesele pentru încă 10 parcele – defavorizează varianta 1.

Varianta 2 – menține aleea carosabilă existentă ca drum de deservire pe partea de jos a terenului, realizând accese ușor realizabile, având un relief plan și acces existent din str. 1 Mai – asfaltat. Aleea carosabilă propusă cu 6,0m lățime, cu buclă de întoarcere la capăt, este dotată cu conductă de canalizare în situația actuală și se poate dota și cu celelalte utilități (apă, lumină, gaz) pentru deservirea celor 9 parcele propuse în această variantă.

Proprietarul terenului și proiectantul optează pentru V2, fiind o soluție ușor construibilă, eficientă, și crează cu sacrificii minime (1100,0mp teren) o zonă de acces cu confort și intimitate pentru casele propuse.

1.3. Surse documentare

- PUG Tg-Mureș cu RLU aferent
- Ridicare topo - cadastrală
- Studii geotehnice
- Avizele obținute de la SC Electrica SA, EonGaz, Aquaserv, Apele Române, Agenția Mediului, etc.

- Aviz CTUAT
- Plan orto – foto al zonei studiate

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Conform reglementărilor existente – „PUG – Municipiul Tg. Mureș” aprobat prin HCLM nr.257/19.12.02., zona în care este cuprins imobilul studiat corespunde UTR „AA2” – **subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan și UTR „V7” – păduri și plantații forestiere de protecție a versanților** pentru care regulamentul local de urbanism prevede:

UTR „AA2” – sunt admise următoarele utilități ale terenului: teren arabil, grădini, pășuni, fânațe, culturi de viță de vie și pomi fructiferi;

UTR „V7” – se interzic orice fel de intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; se interzic tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

În situația existentă proprietățile studiate sunt terenuri libere de orice construcție, ca ultimă „pată albă” în mijlocul zonei de locuit dens construite cu case de locuit unifamiliale mai vechi – cu confort redus, și noi – de tip rezidențial (cca 10 buc. în toată valea).

Zona studiată are un fond dens construit din case de locuit cu confort redus datorită vechimii și a faptului că abia în 2009 s-a introdus rețeaua de canalizare în zonă.

Datorită diferențelor de nivel – existente între str. Viile Dealului Mic și str. Viile 1 Mai – s-a recurs la o soluție specială, trecând cu canalul colector prin teren privat al lui Molnár Áron, cu ieșire prin alea de deservire existentă în aval de teren. Astfel s-a încheiat o convenție între proprietarul terenului și deținătorul rețelei, că în momentul construirii pe terenul liber, Aquaserv va asigura obligatoriu racordul de canalizare pentru toate construcțiile propuse. Convenția este anexată în PUZ actual, capitolul Avize.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este miezul „cartierului” cu denumirea „Viile Dealul Mic”, tratat în PUG Tg. Mureș ca o zonă cu o singură legătură existentă cu restul Municipiului – prin strada ramificată din centură (Calea Sighișoarei).

De fapt zona Viile Dealul Mic s-a format din anii 50, ca fiind zona de contact între Tg. Mureș și Budiu Mic, legat prin drumul de câmp existent și circulat și astăzi ca cea mai scurtă legătură spre Budiu Mic. Acest caracter nu este valorificat după realizarea și modernizarea drumului comunal nr.65 Tg. Mureș → Crăciunești prin Budiu Mic, care a devenit ușor circulabil, fiind asfaltat.

Vecinătățile proprietăților studiate:

- **nord:** stradă locală neamenajată, construită pe ambele părți;
- **sud:** parțial teren agricol, proprietatea ROMGAZ, cu sondă existentă, având zonă de protecție 35,0m și zonă de locuit dens construită;
- **vest:** zonă de locuit existentă în regim P și P+M, cu locuințe unifamiliale, zonă de locuit dens construită;
- **est:** stradă locală asfaltată, construită pe ambele părți.

2.3. Elementele cadrului natural

Relieful este elementul care impune soluții diferite în realizarea noilor construcții în zona studiată. Fiind diferențe de nivel însemnate între partea de jos și partea de sus a terenurilor libere construibile, s-a studiat realizarea acceselor pe proprietatea Molnár Áron în 2 variante – optând pentru V2, care evită modificarea profilului abrupt de lângă str. Viile 1 Mai. Astfel se menține stabilitatea existentă a reliefului, nu va fi aglomerat str. Viile 1 Mai peste cel existent, și se reduce simțitor cheltuiala de realizare a noilor construcții prin păstrarea acceselor din aval pe aleea carosabilă propusă în V2.

Este foarte important respectarea studiilor geotehnice obligatorii de pe fiecare parcelă construibilă. Se remarcă faptul, că din cauza reliefului clădirile

noi propuse vor fi expuse pe panta însorită, creând un aspect de prosperitate și moderne întregii zone spre strada principală, adică str. Viile Dealul Mic.

2.3.1. Studii geotehnice

2.3.1.1. Studiu geotehnic – proprietatea Molnár Áron

Pentru: PARCELARE TEREN ÎN VIILE DEALULUI MIC TG. MUREȘ
JUD. MUREȘ, Beneficiar: Molnár Áron Gábor

CAP. I. GENERALITĂȚI

Prezentul studiu s-a întocmit la solicitarea beneficiarului și a proiectantului general, pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice ale stradelor de fundare, pe amplasamentul ales de beneficiar și proiectant, conform plan de situație sc. 1:2000 care va servi pentru piesă de bază a documentației de cerere pentru întocmirea proiectului PAC (autorizație de construcție).

Terenul cercetat (conform planului de situație se. 1:2000) este situat pe un teren cu suprafață orizontală cu o ușoară cădere către deal. În vederea investigării terenului în cursul lunii noiembrie 2010, în zona de amplasament, pe suprafața determinată, au fost executate măsurători și observații geotehnice prin efectuarea lucrărilor de foraje geotehnice cu instalație de foraj, sondeză de penetrare dinamică "GEOTOOL LMSR-VK", până la adâncimea de 4,00m, făcând și recoltări de probe geotehnice la intervale determinate. Totodată au fost recoltate probele de pământuri pentru analize fizico - mecanice ale pământurilor argiloase din stratele de fundare.

S-au mai executat cartări locale privind morfologia, stratificația, geotehnia, hidrogeologia amplasamentului și a zonei de construcție.

Au mai fost consultate și date geotehnice și hidrogeologice din zonă, păstrate în arhivele de specialitate.

CAP. II. DATE GENERALE

II.1. Morfologia regiunii

Din punct de vedere morfologic și hidrografic, suprafața și zona studiată aparține Bazinului hidrografic al Râului Mureș, cu afluentul lui de dreapta, pârâul Poklos. Suprafața terenului este orizontală, nu există pericol de producerea alunecărilor de teren.

Dealurile înconjurătoare aparțin zonei deluroase a „Corunca, Budiu Mic, Cocoși”, edificate ca suprafețe deluroase majore din „Câmpia Transilvaniei”.

II.2. Geologia-hidrogeologia zonei

Din punct de vedere geologic zona și amplasamentul studiat în mare parte aparțin depozitelor Miocen-Sarmațian, de origine aluvionară formată și depusă de acțiunea apelor curgătoare și superficiale, în baza pantelor de deal înconjurătoare sunt formate depresiuni deluvionare de natură argilă prăfoasă nisipoasă, praf argilos nisipos, etc.

Din punct de vedere geotehnic aceste strate argiloase și prăfoase, nisipoase interceptate sunt strate coezive cu plasticități diferite de la plastic consistent spre plastic vârtos, în bază la nivelul mamelor argiloase sarmațiene, care se află la adâncimi de peste 9,00 – 12,00m. Mamele sunt de consistență tare și extra-tare.

Din punct de vedere hidrogeologic aceste depozite aluvionare preponderent prăfoase, nisipoase au coeficienți de infiltrație $K_i=10^{-7} - 10^{-5}$ cm/s.

În forajul nostru nivelul hidrostatic nu a fost interceptat la adâncimea de 4,00m.

CAP.III. DESCRIEREA LUCRARILOR, STRATIFICAȚIA TERENULUI

Forajele au fost amplasate conform planului de situație sc. 1:2000 de comun acord cu beneficiarul lucrării.

Au fost traversate următoarele stratificații caracteristice:

F1	0,00m – 0,40m = 0,40m	sol vegetal
	0,40m – 2,00m = 1,60m	praf nisipos-argilos, brun-cafeniu, plastic consistent spre tare, suprasaturat
	2,00m – 4,00m = 2,00m	praf nisipos-argilos, galben-cafeniu, plastic consistent, cu rare pietrișuri, suprasaturat
F2	0,00m – 0,40m = 0,40m	sol vegetal
	0,40m – 2,00m = 1,60m	praf nisipos-argilos, brun-cafeniu, plastic consistent spre tare, suprasaturat
	2,00m – 4,00m = 2,00m	praf nisipos-argilos, galben-cafeniu, plastic consistent spre tare, cu concrețiuni calcaroase, suprasaturat

CAP.IV. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În baza cercetărilor și rezultatelor de laborator geotehnic cât și din urmărirea stratificației pământurilor argiloase interceptate din foraje, concluzionăm următoarele:

- terenul cercetat este situat pe o suprafață aproape plană, fără urme de alunecări, crăpături de soiuri, afueri, zone cu exces de umiditate, și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor prin metoda fundărilor directe;
- nivelul hidrostatic, deși nu a fost interceptat în foraje, trebuie împiedicată scurgerea apelor meteorice în săpăturile executate, înaintea turnării betonului fundației;
- în timpul executării săpăturilor în pământurile argiloase, dacă adâncimea excavației depășește adâncimea de 2,00m, se recomandă sprijinirea săpăturii sau crearea a unei pante de taluz natural de 1:1,0; 1:1,5;
- limita zonei de îngheț, în zona noastră este de 0,90m;
- presiunile convenționale (P_{conv}) calculate în baza probelor geotehnice analizate din foraje la adâncimi între 1,00m – 2,00m $P_{conv}=350 \text{ KPa}$; între adâncimea de 3,00m – 4,00m $P_{conv}=270 \text{ KPa}$;
- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, recomandăm luarea măsurilor constructive de siguranță;

- se poate funda în stratul nr.2, conform fișelor de foraje, după stratul de sol vegetal, în praf nisipos, argilos. brun-cafeniu, plastic consistent spre tare, suprasaturat;

Valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățimi de $B=1,00\text{m}$ și adâncimi de fundare $D_f=2,00\text{m}$ față de nivelul terenului sistematizat.

Pentru lățimi de fundare $>$ de $2,00\text{m}$ și adâncimi de fundare $>$ de $2,00\text{m}$ P_{conv} se va recalcula cu relația:

$$P_{\text{conv}} = P_{\text{conv}} = C_b + C_d \text{ în KPa}$$

$$P_{\text{conv}} = \text{inițial dat pe categorii de complexe}$$

$$C_b = \text{corecția în lățime}$$

$$C_d = \text{corecția în adâncime}$$

Grupa seismică a regiunii este grupa E, cu indici seismici de calcul $K_s = 0,12$, $T_c = 0,70 \text{ s}$.

2.3.1.2. Studiu geotehnic – proprietatea Muntean Marius

Privind stratificația terenului și condițiile de fundare pe amplasamentul obiectivului „CASĂ DE LOCUIT P+M” din mun. Tg-Mureș, str. 1 Mai f.n.

Generalități

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Tg. Mureș, pe versantul drept al văii Roka. Perimetrul propus pentru realizarea construcției are o suprafață în pantă cu valori cuprinse între 3 – 10%. Sectorul spre vale are o pantă mai mică, iar spre stradă panta crește. Din punct de vedere geomorfologic terenul face parte dintr-un relief cu alunecări vechi, stabilizate, iar amplasamentul este situat pe podul unui val de alunecare.

Terenul de fundare este format din roci coezive, rezultate în urma erodării și depunerii sedimentelor de pe partea superioară a versantului. Aceste pământuri din punct de vedere granulometric se încadrează în categoria argilelor prăfoase și argile, pe seama cărora a luat naștere și solul vegetal.

Stratificația terenului de fundare a fost urmărită cu ajutorul unui foraj, executat cu foreză manuală, poziționat în mijlocul perimetrului propus pentru construcție.

Observațiile făcute cu ocazia forării, referitor la caracteristicile fizice ale pământurilor sunt redată pe fișa forajului, anexată referatului.

Condiții hidrogeologice

Baza versantului văii Roka se caracterizează prin prezența pânzei freatice la cote diferite, fiind structura inițială deranjată de alunecări vechi, stabilizate. În locurile unde suprafața de alunecare se apropie de suprafață, nivelul apei freatice apare la cote mai ridicate, iar în zona centrală la cote mai coborâte. Pe amplasament nivelul freatic a fost interceptat la cota -3,0m, cota care a fost confirmată și de ceea întâlnite și în fântâna casei vecine.

Alimentarea pânzei freatice se realizează din ape meteorice, cu oscilații ale nivelului în funcție de anotimp. Nivelul maxim se observă primăvara, în timpul topirii zăpezii, când cota apei este mai ridicată cu 1,0-1,5m, însă 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 solul vegetal are o grosime de 0,4m
2. La baza solului apare un strat format din argilă de culoare brun-cenușie, în stare plastic consistentă, de 1,9-2,0m
3. Urmează un strat de argilă prăfoasă, galbenă, plastic consistentă de 1,1m
4. Partea inferioară a terenului de fundare este formată dintr-un depozit de praf argilos galben.

Condiții de fundare

Suprafața terenului prezintă o pantă variabilă de 3-10%. În situația realizării construcției pe partea inferioară a amplasamentului stabilitatea din punct de vedere geomorfologic este asigurată. În situația deplasării construcției spre stradă, unde panta atinge valori de 10%, se va efectua o săpătură generală, realizându-se astfel o platformă, care asigură la fel stabilitatea construcției.

Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizice, pe baza cărora capacitatea lor portantă se va calcula prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300-2/85.

Stratul bun de fundare apare la baza solului vegetal, format din argilă brun-cenușie, plastic consistentă (str.2). Pe acest strat se poate funda, începând de la cota maximă de îngheț, aplicând la calculul dimensionării fundației presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 260 \text{ kPa}$. Gradul de consolidare a pământurilor va asigura o tasare uniformă pe întreg amplasament.

Nivelul apei freatice permite executarea spațiului de subsol, însă posibilitatea apei suprafreatice de primăvară impune măsuri de hidroizolație a elevației.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $A_g = 0,12g$ pentru construire, având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, cu perioadă de control (colț) $T_c = 0,7 \text{ s}$ (cod de proiectare seismică, indicativ P100 – 1/2006).

2.4. Circulația

Strada Viile Dealul Mic este legătura principală a întregii zone cu restul municipiului prin Calea Sighișoarei, având ramificația la cca. 600 m de la zona studiată în PUZ actual.

Deservirea cu accese carosabile a parcelelor construibile propuse s-au studiat în 2 variante, și anume:

Varianta de soluție nr.1: pentru toate parcelele propuse să se asigure accesul din strada locală existentă, care prezintă dezavantaje multiple în costul și complexitatea lucrărilor de construcții, datorită reliefului existent.

Varianta de soluție nr.2: menținerea aleii de deservire canalizată și transformarea în ALEE CAROSABILĂ PRIVATĂ – cu 6,0m lățime, cu o buclă de întoarcere – pentru cele 9 parcele propuse (parcelele nr 5 → 14) pe proprietatea Molnár Áron și păstrarea acceselor carosabile existente ale parcelelor construibile aflate în proprietatea familiei Muntean (parcela nr. 1, 2, 3 și 4).

Varianta 2 este OPȚIUNEA PROPRIETARILOR, PROIECTANTULUI ȘI A VECINITĂȚILOR, prezentând avantaje multiple în realizarea și folosirea pe urmă a construcțiilor noi.

2.5.Ocuparea terenurilor

Proprietățile studiate pentru construire sunt terenuri libere de orice construcție, folosite ca grădini intravilan.

2.5.1. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt cuprinse în tabelul următor:

Disfuncționalități în zona studiată

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	– stradă locală neamenajată, cu dotări	– modernizare, dotare cu trotuar și șanț, podețe și utilități – V2 – construire alee privată
Fond construit existent	– fond construit fără confort – zonă rezidențială recent construită	– reamenajare și modernizare fond construit existent – zonă rezidențială în regim mic și mijlociu
Probleme de mediu	– parțial lipsă echipament edilitar; – incinta ROMGAZ cu sondă	– racordare la rețelele existente: iluminat electric, gaz, alimentare cu apă, canalizare; – asigurare zonă de protecție ROMGAZ – asigurare zonă de protecție a conductei colectoare de canalizare amplasată pe proprietăți private
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	– condiții geotehnice diferite	– zonă de protecție față de sondă; – respectarea studiu geotehnic

2.5.2. Regimul juridic

Parcelele studiate sunt identificate în proprietăți private prin următoarele:

CF Târgu-Mureș nr.90565, cu nr.cad 239, în suprafață de 8678,0 mp, proprietatea lui Molnár Áron Gábor în cota de 1/1 parte, cu folosința „arabil” în intravilan;

CF nr.97165, cu nr.top 4180/1/6; 4180/2/1/6; 4178/1/2/1, în suprafață de 886,0 mp, proprietatea lui Muntean Marius Bogdan, cu folosința „altele” în intravilan;

CF nr.91618, cu nr.top 4180/1/5/1; 4180/2/1/5/1, în suprafață de 681,0 mp, proprietatea lui Muntean Diana Ionela, cu folosința „altele” în intravilan.

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată este echipată cu toate utilitățile existente în intravilanul municipiului. Acestea au trasee existente pe str. Viile Dealul Mic, str. 1 Mai și str. Viile 1 Mai având un colector de canalizare și pe aleea de deservire de pe proprietatea Molnár Áron.

2.7. Probleme de mediu

În zona studiată elementele cadrului natural ca flora, fauna sunt cele caracteristice zonelor de locuit în regim mic, adică cele create și întreținute de locuitori.

Relieful zonei și condițiile geotehnice prezintă condiții speciale care trebuiesc studiate personalizat pe fiecare parcelă în parte, înainte de proiectarea clădirilor dorite pe parcela respectivă.

Peisajul și intimitatea zonei sunt plusuri oferite de cadrul natural existent pentru locuitorii din zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Din motive subliniate anterior ca condiții favorabile de locuit fără agresarea mediului – populația localității optează pentru varianta a II-a, adică realizării aleei carosabile private de 6,0m lățime în zona proprietății Molnár Áron.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă

Zona studiată în PUZ, fiind ultima pată albă (teren liber neconstruit într-o zonă compactă), după analizarea în CTUAT a propunerilor, s-a solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul analizării condițiilor care concură la schimbarea regimului tehnic și economic al terenurilor din proprietatea lui Molnár Áron Gábor, Muntean Marius Bogdan și Muntean Diana Ionela.

Se propune studierea reconformării și parcelării pentru construire case unifamiliale în două variante posibile, pentru a stabili soluția cu eficiență maximă pentru realizare.

3.2. Descrierea soluției urbanistice

În ambele variante se propune încadrarea în SUBZONA LV1 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+1, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE REDUSĂ. Cele două variante diferă de modul de realizare a acceselor pentru parcelele propuse pe proprietatea Molnár Áron.

VARIANTA 1:

Toate parcelele propuse vor avea accese din strada locală existentă – Viile 1 Mai. Din punct de vedere a soluționării accesului carosabil pe fiecare parcelă va însemna lucrări de terasamente și ziduri de sprijin costisitoare (în zona „Molnár”), având diferențe de nivel între 1-3 metri începând de la carosabilul existent spre sud, în toată lungimea terenului cu profiluri abrupte. Însă această soluție ar rezulta o parcelă construibilă în plus față de cealaltă variantă. Indiciile propuse, regimul de construire sunt cele caracteristice pentru subzona LV1.

VARIANTA 2:

Diferă de varianta cealaltă prin crearea unei alee private cu 6,0m lățime în limita de sud a terenului „Molnár” pe o porțiune dreaptă a terenului, unde și acum este accesul carosabil și unde există și o porțiune de „CANAL COLECTOR” din canalizarea executată după 1990 în întreaga zonă.

Aleea privată propusă ocupă 1100mp teren cu bucla de întoarcere propusă la capătul aleei. Accesele pe parcele se pot construi fără eforturi de execuție sau terasamente, având un relief relativ drept.

Existența conductei de canalizare pe aleea propusă, este în favoarea acestei variante de soluții.

În ambele variante pentru parcelele 1-4 se prevede păstrarea acceselor carosabile existente din str. Viile 1 Mai.

Parcelele 3 și 4 prezintă rezerve construibile conform reglementărilor – în etapa a II-a – în baza documentației în faza PUD, din care să rezulte mobilarea parcelelor cu respectarea indicilor din subzona LV1.

3.2.1. Case de locuit propuse:

- **regimul de construire** – D+P+M ori S+P+M ori P+2;
- **sistem** – izolat;
- **componența funcțională:**
 - subsol ori demisol: garaj, cameră tehnică, boxă pivniță, magazie;
 - parter: terasă, hol cu scară, living, dining+bucătărie, birou, cămară, centrală, baie, debara;
 - mansardă ori etaj: 2-3 dormitoare, hol cu scară, baie, dressing, balcon.
- **finisaje** – vor fi de calitate, încercându-se realizarea unei imagini arhitectural cât mai plăcute. Pentru pardoseli se vor folosi pardoseli reci, gresie pentru grupurile sanitare și bucătărie, scări, terase și pardoseli calde din parchet laminat la dormitoare, dressinguri și holuri. Finisajele pentru pereți vor fi tencuieli și zugrăveli interioare și exterioare - la pereți și tavane. La mansardă se vor folosi plăci din gipscarton zugrăvite, fixate pe structura șarpantei cu montanți din lemn. Izolarea termică la mansardă se va realiza din plăci de vată minerală Therwolin și va fi prevăzută cu barieră contra vaporilor și folie anticondens. Fațadele se vor tencui și zugrăvi, iar unele zone vor fi tencuite cu tencuială decorativă. Soclul se va placa cu plăci din piatră naturală. Tâmplăriile se vor realiza din tâmplării din lemn stratificat cu geam termopan. Pentru realizarea cerințelor de siguranță la foc, toate elementele din lemn vor fi tratate cu soluții speciale pentru ignifugarea lemnului.

- **Utilități** – se propun toate utilitățile posibile pentru realizarea confortului maxim la nivelul normelor europene.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Panorama splendidă vizibilă din toate parcelele propuse este o valorificare la maximum a cadrului natural existent.

3.4. Modernizarea circulației

Este necesar modernizarea străzilor existente în zonă pe toată lungimea lor, mai ales că după realizarea canalizării există toate utilitățile posibile. Se propune un profil de minim 9,4m lățime–conf. aviz ADP–pentru str. Viile 1 Mai și str. 1 Mai, acestea având condiții speciale datorită reliefului și a construcțiilor autorizate existente (pe porțiuni profilul existent este foarte îngust).

Pentru deservirea parcelelor propuse din proprietatea Molnár Áron, se propune realizarea Variantei 2, adică menținerea accesului prin realizarea aleii carosabile de 6,0m lățime – cu buclă de întoarcere la capăt – prin care se asigură o zonă de acces liniștită, comodă, intimă pentru cele 9 parcele noi propuse, realizabile fără greutăți în execuție și fără agresarea reliefului existent. Din aceste motive proprietarul și proiectantul **optează pentru realizarea Variantei a 2-a de parcelare** dintre propunerile PUZ.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial

Prin propunerile PUZ s-au creat următoarele zone funcționale:

- Li** ⇒ subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;
- A** ⇒ zona terenurilor agricole intravilan;
- TE** ⇒ zonă aferentă construcțiilor tehnico-edilitare (conducta colectoare de canalizare, sonda de gaz);
- ITC** ⇒ interdicție temporară de construire (terenurile agricole vecine, propuse sub interdicție temporară de construcție până la întocmire PUZ pentru ele);

- TC** ⇒ zona de protecție a sondei și a conductei colectoare de canalizare – conform normelor în vigoare – cu interdicție de construire;
- Cr** ⇒ zonă aferentă căilor de comunicație rutieră existente, propuse pentru modernizare, și noi propuse.

3.5.1. Bilanț teritorial

3.5.1.1. Bilanț teritorial al zonei studiate

Folosința terenului		EXISTENT		PROPUS			
				varianta 1		varianta 2	
		mp	%	mp	%	mp	%
Zonă de locuit		42.980,0	52,82	53.225,0	65,42	52.125,0	64,06
Incinta ROMGAZ		12.000,0	14,80	12.000,0	14,80	12.000,0	14,80
Teren agricol		20.911,0	25,65	8.457,0	10,34	8.457,0	10,34
Circulații	Străzi	5.075,0	6,24	7.284,0	8,95	8.384,0	10,31
	Alei pietonale	400,0	0,49	400,0	0,49	400,0	0,49
TOTAL zonă studiată		81.366,0	100,00	81.366,0	100,00	81.366,0	100,00

3.5.1.2. Bilanț teritorial al proprietăților propuse pentru parcelare

Incinta Muntean Daniela Ionela:

Folosința terenului	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren agricol	681,0	100,0	—	—
Parcelă construibilă	—	—	*800,0	100,0
TOTAL	681,0	100,0	800,0	100,0

**Notă: prin donație de la parcela vecină cu nr.2B (părinți) se va mări cu 119 mp.*

Incinta Muntean Marius Bogdan:

Folosința terenului	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren agricol	886,0	100,0	—	—
Parcelă construibilă	—	—	886,0	100,0
TOTAL	886,0	100,0	886,0	100,0

Incinta Molnár Áron Gábor:

Folosința terenului	EXISTENT		PROPUȘ			
			varianta 1		varianta 2	
	mp	%	mp	%	mp	%
Teren agricol	8.678,0	100,0	—	—	—	—
Parcele construibile	—	—	8.678,0	100,0	7.578,0	87,3
Alee carosabilă privată	—	—	—	—	1.100,0	12,7
TOTAL	8.678,0	100,0	8.678,0	100,0	8.678,0	100,0

Notă: bilanțul pe parcele este redat pe planșele S.3/a și S.3/b cu detalii de mobilare ale celor două variante propuse.

3.5.2. Folosința terenului

Folosința terenului din proprietățile studiate este redată în bilanțul teritorial pe fiecare parcelă propusă.

Indicile maximi admiși sunt limitele obligatorii admise la construirea parcelelor, și anume:

POT maxim admis – 15%

CUT maxim admis – 0,3

Acestea au fost stabilite cu ocazia anlaizei în CTUAT a propunerilor de lotizare în zona studiată, pentru păstrarea caracterului existent al văii Viile Dealului Mic.

3.5.3. Regimul de înălțime

Prin propunerile reglementate prin RLU aferent PUZ, se admite regimul maxim de înălțime pe parcelele noi propuse:

⇒ S+P+1+M ori S+P+2 – în condițiile respectării CUT maxim admis (0,3).

3.5.4. Regimul de aliniere

Se admite amplasarea construcțiilor pe fiecare parcelă cu retrageri de la limita parcelelor prin respectarea **LIMITEI EDIFICABILE**, adică retrageri minim obligatorii de la împrejmuiți, și anume:

- 10,0m de la limita spre sud – existent al proprietății Molnár și limita de protecție a sondei de gaz pe parcelele Muntean;
- 4,0m de la limita spre nord, adică față de str. Viile 1 Mai;
- 3,0m față de împrejuririle laterale propuse pe fiecare parcelă.

3.6. Dezvoltarea echipării tehnico – edilitare

Zona studiată se prevede cu toate utilitățile necesare confortului maxim, adică:

- iluminat electric – se realizează prin racordare la rețeaua existentă pe străzile existente în baza unui proiect avizat de deținătorii rețelei;
- încălzire cu gaz – se realizează prin racordare la rețeaua existentă pe străzile existente în baza unui proiect avizat de deținătorii rețelei;
- alimentarea cu apă potabilă – se realizează prin racordare la rețeaua existentă pe străzile existente în baza unui proiect avizat de deținătorii rețelei;
- canalizare menajeră – pentru parcelele 1 – 4 se va realiza prin soluții proprii avizate de organele competente – poziția terenului fiind diferit, și nu totdeauna este posibil racordarea la rețeaua existentă fără cheltuieli excesive;
- canalizare pluvială – se realizează prin șanțuri de gardă realizată pe fiecare incintă propusă în așa fel, ca apa să nu ajungă pe parcelele vecine sau sub casă;
- salubritatea – gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic – prin contract cu SC Salubriserv SA. Gunoiul organic se poate compostă în grădină.

3.7. Protecția mediului

Se va realiza prin executarea conform normelor sanitare și de mediu a echipării edilitare pe fiecare parcelă.

Important este întocmirea studiilor geotehnice la fiecare amplasament nou și executarea zidurilor de sprijin și respectarea condițiilor de fundare prescris în documentațiile geotehnice întocmite de specialiști cu atestat în geologie.

Datorită condițiilor de relief existente – cu o stabilitate existentă – nu se recomandă accesul pe parcelele 5 – 14 (proprietatea Molnár Áron) dinspre strada de sus (str. Viile 1 Mai), cu recomandarea ca zona cu panta excesivă de lângă stradă (str. Viile 1 Mai) să fie stabilizată cel puțin cu o plantație arborescentă, care asigură stabilitatea terenului.

La construirea gardurilor spre str. Viile 1 Mai să fie obligatoriu obținerea **AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE** de viitorii proprietari ai parcelelor propuse pentru crearea unui aliniament unitar și aspectuos către strada existentă.

Executarea șanțurilor de gardă la fel asigură condiții optime de ocrotire a mediului – prin evitarea scurgerii în timpul ploilor torențiale a apelor pluviale pe zone cu pante excesive, periclitând stabilitatea acestora.

Realizarea canalizării pe parcelele 1 – 4 necesită soluții diferite din cauza poziției terenurilor față de rețeaua de canalizare existentă pe str. Viile 1 Mai. Soluțiile propuse – stație de epurare proprie de tip „BIOCLEANER” sau stații de pompare spre rețeaua de canalizare existentă – trebuie avizate de organele competente.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Străzile locale existente cu dotările aferente lor.
- Zona aferentă utilităților existente pe domeniu public.

3.7.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Incintele propuse pentru parcelare sunt proprietăți private ale persoanelor fizice.

Pentru realizarea propunerilor din PUZ nu sunt necesare circulații de teren din domeniu privat în domeniu public.

Circulația terenurilor (proprietățile studiate)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	13.119,0	100,0	13.119,0	100,0
Propus pentru trecere în domeniu public de interes local	----	----	----	----
TOTAL	13.119,0	100,0	13.119,0	100,0

4.CONCLUZII

Incintele propuse pentru parcelare – în suprafață de 13.119,0mp – sunt rezervepotențiale pentru extinderea zonei de locuit în regim maxim de P+2 nivele.

Se propun în total 14 parcele, din care 12 vor fi construite în etapa I, iar 2 parcele devin rezerve pentru construire în viitor – prin respectarea RLU aferent PUZ.

Reglementările prevăzute sunt:

- parcela minimă construibilă este de 800,0 mp;
- lățimea minimă a parcelei construibile – 14,0 m;
- POT maxim admis – 15%;
- CUT maxim admis – 0,3;
- regimul de înălțime maxim admis – S+P+1+M ori P+2;
- toate utilitățile se vor asigura pentru realizarea confortului maxim, la nivelul normelor europene.

Prin propunerile făcute se va realiza valorificarea proprietăților la un nivel înalt, fără agresarea mediului înconjurător, și va contribui la ridicarea efectului arhitectural-urbanistică a întregii cartier în sensul urbanizării aspectului general de „tip rural” a străzilor 1 MAI și Viile 1 MAI.

Pentru viitorii locuitori se va asigura condiții de locuire cu confort maxim, într-un peisaj pitoresc, cu intimitate plăcută, cu cheltuieli normale.

Proprietarul incintei în suprafață de 8678,0mp (Molnár Áron Gábor) și proiectantul optează pentru VARIANTA II ca soluție de parcelare și soluție de acces, care reprezintă avantaje în modul de realizare și în costul execuției caselor unifamiliale propuse, în special a acceselor carosabile pe fiecare parcelă.

Întocmit

Arh. Keresztes Géza

CAP. 5
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

P.U.Z.
RECONFORMARE ZONĂ ȘI PARCELARE TEREN
PT. CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE
TG. MUREȘ, str. VIILE 1 MAI, f.n.

Proiect nr. 373.0/2010-faza PUZ
Întocmit: SC "PROIECT" SA – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
SUBZONA LV1, SUBZONA LV2, SUBZONA AA2 ȘI SUBZONA V7

aferent lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
RECONFORMARE ZONĂ ȘI PARCELARE TEREN
PT. CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE
TG. MUREȘ, str. VIILE 1 MAI, f.n.

PRESCRIȚII GENERALE

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de parcelare și dezmembrare pe teritoriul zonei studiate, situate în teritoriul administrativ Tg-Mureș, str. Viile 1 Mai.

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
- Ordonanța de urgență 7 din 2 februarie 2011 (OUG 7/2011) pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- 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

Este necesar modernizarea străzilor existente în zonă pe toată lungimea lor, mai ales că după realizarea canalizării există toate utilitățile posibile. Se propune un profil de minim 8,0m lățime pentru str. Viile 1 Mai și str. 1 Mai, acestea având condiții speciale datorită reliefului și a construcțiilor autorizate existente (pe porțiuni profilul existent este foarte îngust).

Pentru deservirea parcelelor propuse din proprietatea Molnár Áron, se propune realizarea Variantei 2, adică menținerea accesului prin realizarea aleii carosabile de 6,0m lățime – cu buclă de întoarcere la capăt – prin care se asigură o zonă de acces liniștită, comodă, intimă pentru cele 9 parcele noi propuse, realizabile fără greutate în execuție și fără agresarea reliefului existent.

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 AFERENT SUBZONELOR COMPONENTE TERITORIULUI STUDIAT

REGULAMENT – SUBZONA LV1

**– propusă pentru proprietățile: Molnár Áron Gábor
Muntean Marius Bogdan
Muntean Diana Ionela**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV1 – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

– solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;

– se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV1 – se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV1 – locuințe individuale în regim de construire izolat cu S+P+1+M ori P+2, cu următoarele condiționări:

– Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;

– Regimul de construire va fi numai izolat;

– Se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;

- Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0m.
- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este P+2
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV1 – Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

LV1 – Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250metri;

- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV1 – 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 orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LV1 – Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0 metri (225 mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 14,0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV1 – clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0metri.

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

LV1 – clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0metri;

– se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LV1 – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

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

LV1 – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV1 – parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0metri latime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV1 – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV1 – înălțimea maximă admisibilă la cornișe 10,0metri (P+2)

– înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m.).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV1 – clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LV1 – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

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

– se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

– se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

– pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV1 – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

– în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

LV1 – gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

– La construirea gardurilor spre str. Viile 1 Mai să fie obligatoriu obținerea de AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE de viitorii proprietari ai parcelelor propuse.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LV1 - POT_{max}=15%

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

LV1 - pentru înălțimi P CUT_{max}=0,3

REGULAMENT – SUBZONA LV2

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV2 – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzonă sunt următoarele:

– Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Budiului și din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;

– Este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o Comisie a Versanților, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;

– solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;

– se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV2 – se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV2 – Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;

- Regimul de construire va fi numai izolat;

- Se va sigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor ;

- Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0m.

- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1,0;

- Înălțimea maximă recomandata este P+1

- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;

- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV2 – Nu se admite mansardarea sau extinderea locuințelor existente.

LV2 – Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250metri;

- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV2 – 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 orele 22,00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu),

prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LV2 – parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0metri (225mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 10% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată);

- parcela are suprafața minimă de 3000mp. și un front la stradă de minim 20,0m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m.;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV2 – clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0metri.

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

LV2 – clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0metri;

– se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LV2 – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

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

LV2 – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV2 – parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0metri latime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV2 – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV2 – înălțimea maximă admisibilă la cornișe 4,0metri (P)

LV2 – înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m. cu centrul pe linia cornișei;

– înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m.).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV2 – clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LV2 – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV2 – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

LV2 – gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

- La construirea gardurilor spre str. Viile 1 Mai să fie obligatoriu obținerea de AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE de viitorii proprietari ai parcelelor propuse.

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

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

LV 2 - POT_{max}=5%

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

LV 2 - CUT_{max}=0,05

REGULAMENT – SUBZONA AA2

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare/reconformare zonă)

AA2 – sunt admise următoarele utilizări ale terenului:

- teren arabil, grădini;
- pășuni, fânațe;
- culturi de viță de vie și pomi fructiferi.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AA - Conform P.U.Z.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

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

- nu este cazul

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- nu este cazul

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- nu este cazul

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- nu este cazul

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- nu este cazul

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- nu este cazul

REGULAMENT – SUBZONA V7

V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

V 7- Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.

Pentru noile echipamente : stadion, baza de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

– conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V6 - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fara vegetație înalta să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

V - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

V - se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate.

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

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

V- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Întocmit
Arh. Keresztes Géza