

Beneficiari:

**COMES VIRGIL
COMES OVIDIU ALEXANDRU
ANDREI MONICA ROZALIA
COTOARA DIANA MONICA
COMES CECILIA ANCA
COLCER VLĂDUȚ ȘI SOȚIA
BLAGA SIMION ȘI SOȚIA
TODORAN CIPRIAN ȘI SOȚIA**

Plan Urbanistic Zonal

**PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ PRIVIND
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT**

Tg. Mureș, str. Pomilor f.n.

**Proiect nr. 909.0/2014 - faza PUZ
Întocmit: SC "PROIECT" SRL – 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
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

- 3.1. Elemente de temă
- 3.2. Descrierea soluției urbanistice
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională propusă - reglementări
- 3.6. Dezvoltarea echipării 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 PUZ UNIRII	sc. 1 : 5000
S.2	⇒Situția existentă	sc. 1 : 2000
S.2/a	⇒Situția existentă ETAPA I	sc. 1 : 1000
S.3	⇒Propunere tramă stradală - conectare la PUZ UNIRII	sc. 1 : 2000
S.3/a	⇒Zonificare – reglementări urbanistice ETAPA I	sc. 1 : 1000
S.4	⇒Regim juridic ETAPA I	sc. 1 : 1000
S.5	⇒Reglementări edilitare ETAPA I	sc. 1 : 1000
S.6	⇒Plan topografic vizat de OCPI ETAPA I	sc. 1 : 1000
S.7	⇒Plan orto-foto a zonei studiate	sc. 1 : 5000

C. ANEXE

- Extrase CF actualizate
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTATU
- Aviz Prealabil de Oportunitate
- Proces verbal CTATU Consiliu Județean – Arhitect Șef
- Studiu geotehnic
- Avize:
 - SC COMPANIA AQUASERV SA
 - SC ELECTRICA SA
 - EON-GAZ
 - ROMTELECOM
 - Securitatea la incendiu
 - Sănătatea populației
 - Agenția Mediului
 - Dovada RUR
 - Acordul vecinilor
 - Acordul proprietarilor
 - Aviz ADP
 - Proces verbal dezbateri publică
 - Aviz Direcția Tehnică

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ PRIVIND CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT
Amplasament :	Tg. Mureș, str. Pomilor f.n.
Beneficiari :	COMES VIRGIL Tg. Mureș, Bld. Pandurilor nr.125/15 COMES OVIDIU ALEXANDRU ANDREI MONICA ROZALIA COTOARA DIANA MONICA COMES CECILIA ANCA COLCER VLĂDUȚ ȘI SOȚIA BLAGA SIMION ȘI SOȚIA TODORAN CIPRIAN ȘI SOȚIA
Proiectant:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare :	P.U.Z.
Data elaborării :	Trim II - 2014

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 PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ PRIVIND CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT
Amplasament	:	Tg. Mureș, str. Pomilor f.n.
Beneficiari	:	COMES VIRGIL Tg. Mureș, Bld. Pandurilor nr.125/15 COMES OVIDIU ALEXANDRU ANDREI MONICA ROZALIA COTOARA DIANA MONICA COMES CECILIA ANCA COLCER VLĂDUȚ ȘI SOȚIA BLAGA SIMION ȘI SOȚIA TODORAN CIPRIAN ȘI SOȚIA
Proiectant:	:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare	:	P.U.Z.
Data elaborării	:	Trim II - 2014

1.2. Obiectul P.U.Z.

Proiectul a fost inițiat de proprietarii terenurilor studiate pentru construire în ETAPA I, situate în intravilanul Municipiului Tg. Mureș, zona str. POMILOR - str. REMETEA.

Zona studiată în suprafață de 158.206,0 mp este o parte integrantă a proiectului PUZ UNIRII încadrată în SUBZONA L2Cz din PUZ UNIRII cu regulament aferent PUZ.

Este propus sub interdicție temporară de construire – până la întocmirea unui proiect urbanistic următor prin care să fie studiată trama stradală secundară cu conectare la străzile majore propuse în PUZ UNIRII.

Prin actualul PUZ se va studia și reglementa Subzona L2Cz – cu respectarea reglementărilor din PUZ UNIRII – fără derogări.

Se vor deosebi 2 etape bine diferențiate:

- **Studiu de circulație pentru conectare a zonei studiate la PUZ UNIRII** în care se încadrează subzona L2Cz – cu o suprafață de 111.778,0 mp. Se propune și o parcelare cu posibilități de accese comode – și dotarea zonei la toate utilitățile necesare.

- **ETAPA I** de realizare care cuprinde 28.783,0 mp teren proprietate privată situată pe o stradă existentă – cu PUZ aprobat prin HCML 50/2008 eliberat de Primăria Târgu-Mureș.

Suprafața totală a proprietăților studiate pentru construire în ETAPA I însumează 28.783,0 mp cuprinzând 6 parcele private pe cele două laturi ale străzii locale existente de 7,0 m lățime, în continuarea caselor de locuit existente până la zona rezervată pentru circulația rapidă în PUZ Unirii.

În baza AVIZULUI PREALABIL DE OPORTUNITATE nr. 7/2014 și a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 592/24.04.2014. Primăria Municipiului Tg. Mureș a acceptat dorința proprietarilor pentru parcelarea proprietăților și construirea cu case unifamiliale prin întocmire PUZ pentru ele, în care să se reglementeze zona studiată, prin:

- stabilire ampriză pentru strada locală;
- parcelare eficientă prin respectarea proprietăților;

- stabilire aliniamente admise;
- stabilire regim de înălțime;
- respectarea domeniului public;
- studierea condițiilor geotehnice;
- asigurarea utilităților pentru realizarea unui confort maxim la nivelul normelor europene;
- întocmire RLU aferent PUZ.

PROPRIETĂȚILE STUDIATE pentru construire în ETAPA I – în total 28783,0 mp – cuprind 6 parcele, și anume:

PARCELA I existentă – proprietatea lui : Comes Virgil, Comes Ovidiu Alexandru, Andrei Monica Rozalia, Cotoara Diana Monica, Comes Cecilia Anca

Suprafața parcelei: 24224,0 mp

Amplasament: latura de sud a străzii noi propuse în PUZ aprobat, fără denumire.

Relieful: teren drept, fără denivelări semnificative.

Vecinătățile:

- NORD – stradă locală existentă;
- SUD – zonă de locuit existent;
- EST – teren agricol intravilan;
- VEST – zonă de locuit existent.

Acces existent: din str. locală existentă, având deschidere de 391,4 m.

Folosința actuală: teren arabil intravilan, fără construcții.

PARCELA II existentă – proprietatea lui : Colcer Vlăduț și soția

Suprafața parcelei: 600,0 mp

Amplasament: latura de nord a străzii noi propusă în PUZ aprobat, fără denumire.

Relieful: teren drept, fără denivelări semnificative.

Vecinătățile:

- NORD – teren agricol intravilan;
- SUD – stradă locală existentă;
- EST – teren agricol intravilan;
- VEST – zonă de locuit existent.

Acces existent: din str. locală existentă, având deschidere de 20,6 m.

Folosința actuală: teren arabil intravilan, fără construcții.

PARCELA III existentă – proprietatea lui : Blaga Simion și soția

Suprafața parcelei: 600,0 mp

Amplasament: latura de nord a străzii noi propusă în PUZ aprobat, fără denumire.

Relieful: teren drept, fără denivelări semnificative.

Vecinătățile:

- NORD – teren agricol intravilan;
- SUD – stradă locală existentă;
- EST – teren agricol intravilan;
- VEST – teren agricol intravilan.

Acces existent: din str. locală existentă, având deschidere de 20,6 m.

Folosința actuală: teren arabil intravilan, fără construcții.

PARCELA IV existentă – proprietatea lui : Todoran Ciprian și soția

Suprafața parcelei: 591,0 mp

Amplasament: latura de nord a străzii noi propusă în PUZ aprobat, fără denumire.

Relieful: teren drept, fără denivelări semnificative.

Vecinătățile:

- NORD – teren agricol intravilan;
- SUD – stradă locală existentă;
- EST – teren agricol intravilan;
- VEST – teren agricol intravilan.

Acces existent: din str. locală existentă, având deschidere de 20,2 m.

Folosința actuală: teren arabil intravilan, fără construcții.

PARCELA V existentă – proprietatea lui : Todoran Ciprian și soția

Suprafața parcelei: 209,0 mp

Amplasament: latura de nord a străzii noi.

Relieful: teren drept, fără denivelări semnificative.

Vecinătățile:

- NORD – teren agricol intravilan;
- SUD – stradă locală existentă;
- EST – teren agricol intravilan;

– VEST – teren agricol intravilan.

Acces existent: din str. locală existentă, având deschidere de 7,2 m.

Folosința actuală: teren arabil intravilan, fără construcții.

PARCELA VI existentă – proprietatea lui: Comes Virgil, Comes Ovidiu Alexandru, Andrei Monica Rozalia, Cotoara Diana Monica, Comes Cecilia Anca

Suprafața parcelei: 2559,0 mp

Amplasament: latura de nord a străzii noi propusă în PUZ aprobat, fără denumire.

Relieful: teren drept, fără denivelări semnificative.

Vecinătățile:

- NORD – teren agricol intravilan;
- SUD – stradă locală existentă;
- EST – teren agricol intravilan, zonă rezervată pentru circulație rapidă, conform PUZ Unirii;
- VEST – teren agricol intravilan.

Acces existent: din str. locală existentă, având deschidere de 84,4 m.

Folosința actuală: teren arabil intravilan, fără construcții.

1.3. Surse documentare

Documentația PUZ pentru zona delimitată s-a elaborat în baza unui volum mare de informații legate de analiza multicriterială a tuturor condițiilor care concură în dezvoltarea urbanistică a zonei studiate:

- PUG Tg. Mureș 2000
- PUZ Unirii pr. nr. 6206.0/2005, elaborat de SC PROIECT SRL
- PUD aprobat prin HCLM nr. 50/2008 – SC CASA PROIECT SRL
- Lucrări de Urbanism și Amenajare a teritoriului localității
- Studiu geotehnic
- Planuri topo-cadastrale întocmite în sistemul stereo 70 pentru zona studiată în ETAPA I
- Planuri orto-foto verificate de OCPI
- Informații obținute pe parcursul proiectării

- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei – 158.206,0 mp

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Tg-Mureș, cartierul Unirii. Este zona cuprinsă între strada Remetea, strada Pomilor, strada nouă propusă prin PUZ UNIRII și coridorul de protecție a traseului propus – pentru circulație rapidă.

Este o zonă în transformare având zonă dens construită lângă str.Pomilor și str.Remetea, cu o stradă nouă realizată în baza PUD aprobat prin HCML nr. 50/2008, cu case P+M în faza de execuție și gata construite în baza autorizațiilor emise. Restul zonei astfel delimitate este teren arabil intravilan în spatele proprietăților situate pe străzile existente.

Suprafața zonei studiate este de **158.206,0 mp**.

Conform PUZ UNIRII a fost încadrat în 4 subzone propuse:

- **Subzona L2Az**

Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu în suprafață de **31.328,0 mp**.

Cuprinde zona caselor de locuit existente în regim mic pe str. Remetea de la nr. 78→138 și casele de pe strada Pomilor cu nr.2 și nr.10. Subzona este reglementată prin regulamentul aferent al PUZ UNIRII.

- **Subzona L2Cz**

Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

Este sub interdicție temporară până la aprobare PUD – PUZ. **Pentru?**

Cuprinde terenurile libere aflate în spatele caselor de locuit existente – proprietăți private – în momentul întocmirii PUZ UNIRII – în suprafață de **111.778,0 mp** – teren parțial construit în bază de PUD aprobat.

Subzona este reglementată prin RLU aferent PUZ UNIRII.

- **Subzona TR2z**

Subzona de transfer

Cuprinde porțiunea fâșiei rezervate pentru circulație rapidă – cuprinsă între str. Remetea și strada propusă în PUZ UNIRII – în suprafață de **15.100,0 mp** teren liber.

Subzona are regulament aferent în - RLU PUZ UNIRII.

- **Subzona V5z**

Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Este sub interdicție totală de construire – rezervat pentru traseul și zona de protecție a drumului rapid – se suprapune cu SUBZONA TR2z – având acelaș suprafață de teren (15.100,0 mp).

2.1.1 Zona studiată pentru construire în ETAPA I – 28.783,0 mp

Proprietățile studiate se află în zona cuprinsă între str. POMILOR și str. REMETEA, pe stradă NOUĂ – fără denumire – ramificat din str. POMILOR (conform PUD aprobat).

Parcellele studiate sunt terenuri arabile intravilan, studiate în PUZ Cartierul Rezidențial Unirii – pr. nr. 6206.0/2008, întocmit de SC Proiect SRL – aprobat cu HCL nr 31/07.02.2008. Conform acesteia, proprietățile private studiate sunt propuse ca rezerve pentru construcții de locuințe al subzonei L2cz – fără tramă stradală.

În baza AVIZULUI PRELABIL DE OPORTUNITATE nr. 7/2014. Primăria și-a exprimat acordul pentru întocmire PUZ, solicitând întocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru care solicităm eliberarea Certificatului de Urbanism în scopul obținerii avizelor deținătorilor de rețele și a acordurilor necesare pentru PUZ.

Ca atare, zona este în formare, parcelele sunt deservite de o stradă locală nouă de 7,0 m lățime, ramificată din strada Pomilor, având o parcelare și case de locuit rezidențiale în faza de execuție pe latura de nord a străzii.

În această fază deținătorii rețelei de apă și canalizare din str. Pomilor nu au acceptat prelungirea rețelelor pentru casele noi din strada în construcție, solicitând modificarea profilului transversal la 9,0 m lățime.

Această condiție va fi respectată în actualul PUZ, în care se prevede lărgirea străzii și cedarea în domeniu public a terenului necesar (2 fâșii de câte 1,0 m lățime pe ambele laturi) realizării profilului de 9,0 m.

În situația actuală există stâlpi electrici pentru iluminat public și pentru alimentarea caselor noi construite – de 0,4 kV – instalat de SC Electrica SA la solicitarea proprietarilor de case noi, recent construite.

Clădirile existente toate sunt cu P+M ori P+1 nivele, confortabile, prevăzute cu utilități, cu arhitectură adecvată și finisaje pretențioase.

Parcelele construite în majoritate sunt de 400 – 600 mp, stabilite prin documentațiile urbanistice aprobate anterior.

Se remarcă faptul, că zona studiată este traversată de fâșia de protecție prevăzută în PUZ Unirii pentru circulația rapidă, zonă care se află chiar la limita proprietăților studiate în acest PUZ și este preluat fără modificare, urmând ca realizarea sau modificarea traseului să fie tema proiectelor de specialitate viitoare, fără să influențeze reglementările din PUZ actual.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în zona „BEȘA” la ramificația str. REMETEA cu str. POMILOR, deci în miezul cartierului UNIRII, studiat în PUZ Unirii și în PUG Tg. Mureș, reglementat cu RLU aferent.

Poziția amplasamentului pentru ETAPA I construcții de locuințe este favorizată în zonă, de dezvoltarea rapidă a zonei de locuit din jur, chiar și în strada studiată, unde există un șir de case pe latura de nord în execuție, iar strada este dotată cu linie electrică de 0,4 kV recent instalată pe toată lungimea studiată. Se remarcă legătura ușoară cu zona adiacentă și centrul municipiului.

2.3. Elementele cadrului natural

2.3.1. Studiu geotehnic

privind stratificația terenului și condițiile de fundare pe amplasamentul obiectivului „Case de locuit – faza PUZ-PUD” din mun. Tg. Mureș, str. Pomilor nr.2, beneficiar Comes Ovidiu.,

Date generale

Amplasamentul este așezat pe teritoriul administrativ al mun. Tg. Mureș, pe un teren orizontal, uniform, care din punct de vedere geomorfologic face parte din podul terasei de luncă de pe malul drept al Mureșului.

Terenul de fundare a luat naștere în urma proceselor de aluvionare ale râului, alcătuite din roci sedimentare detritice, caracterizate printr-o compoziție granulometrică fină de categoria prafurilor și argilelor, pe seama cărora a luat naștere și solul vegetal. Partea superioară a terenului este format din roci sedimentare coluviale, rezultate în urma eroziunii și depunerii sedimentelor de pe versantul drept al văii.

Stratificația terenului de fundare a fost urmărită cu ajutorul a două foraje geotehnice, executate cu foreză manuală, amplasate pe cele două capete ale amplasamentului, notate cu F1 și F2.

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

Condiții hidrogeologice

Zona marginală a terasei de luncă a Mureșului de pe malul drept se caracterizează prin existența unei pânze freatice la adâncime medie. În fântânile existente în zonă nivelul apei freatice se află la o cotă de 5 – 6 m.

Apa freatică este cantonată în stratul aluvial de bază, format din pietriș cu nisip, și care are patul impermeabil format din depozite argiloase – marnuase cenușii.

Alimentarea stratului freatic se realizează din ape meteorice și prezintă fluctuații ale nivelului în funcție de anotimp. Nivelul maxim se observă primăvara, când cota apei este mai ridicată cu 0,8 – 1,0 m, fără efecte negative asupra condițiilor de fundare.

Stratificatia terenului

În urma celor două foraje s-a constatat că stratificația terenului este uniformă și are următorul aspect (vezi fișa forajului):

1. La suprafață solul vegetal negru are o grosime de 0,3 m.

2. La baza solului apare un strat de argilă neagră în stare plastic vâstoasă de 1,4 – 1,6 m grosime.
3. Urmează un strat de argilă pfoasă galbenă în stare plastic consistentă de 0,8 m.
4. Partea inferioară a terenului de fundare este formată dintr-un depozit de praf argilos-nisipos, galben, în stare plastic consistentă spre moale.

Condiții de fundare

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

Pământurile terenului de fundare prezintă caracteristici fizici, conform cărora capacitatea lor portantă se poate estima prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300 – 2/85.

În urma observațiilor făcute cu ocazia forării, s-a constatat că primul strat bun de fundare este cel situat la baza solului, format din argilă neagră, în stare plastic vâstoasă (str. nr. 2). Pe acest strat se poate funda începând de la cota maximă de îngheț (- 1,1 m), aplicând la calculul terenului presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 250 - 260$ kPa.

Ca tip de fundare este recomandabil fundația continuă cu o centură de rigiditate la partea inferioară.

Nivelul apei freatice permite realizarea spațiului de subsol cu măsuri curente de hidroizolație.

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

2.4. Circulația

Străzile majore din zona Remetea și Pomilor sunt dimensionate la un trafic intens – din care sunt ramificate celelalte străzi din zona studiată. Acestea trebuie să ofere gabarite necesare pentru deservirea corespunzătoare și în viitor a zonelor cu locuințe unifamiliale.

Zona propusă pentru construire în ETAPA I este ușor accesibilă prin strada locală de 7,0 m lățime existentă, care în prezentul PUZ se propune la lărgirea cu profil transversal de 9,0 m în final și cu asigurarea unei bucle de întoarcere la capătul proprietăților studiate lângă zona de protecție prevăzută pentru circulația rapidă prevăzută pentru perspectivă. Traseul circulației rapide propuse nu este definitivat până acum și nici nu s-a studiat, și faptic se pare că nu va fi realizată cu acest traseu.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată există zone dens construite pe străzile vechi, zone în curs de execuție și terenuri libere neconstruite. Proprietățile studiate pentru construire în ETAPA I sunt fără construcții – terenuri virane – arabile intravilan.

Sunt construite însă aproape toate vecinătățile conform planșei S2 cu situația existentă cu case de locuit unifamiliale vechi și noi în regim P, P+M și P+1.

2.5.1. Principalele disfuncționalități

Sunt redate pe planșa cu situația existentă în tabelul următor:

Disfuncționalități în zona studiată

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	<ul style="list-style-type: none"> – lipsă tramă stradală secundară – stradă locală neamenajată, fără dotări 	<ul style="list-style-type: none"> – studiu de circulație pentru străzi secundare – modernizare, asfaltare și dotare cu trotuar și utilități
Fond construit existent	<ul style="list-style-type: none"> – regim mic fără confort – case noi rezidențiale 	<ul style="list-style-type: none"> – zonă rezidențială în curs de realizare
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> – dotat cu rețea electrică – lipsă echipament edilitar: <ul style="list-style-type: none"> – apă + canalizare – gaz 	<ul style="list-style-type: none"> – prelungirea rețelelor existente dinspre str. Pomilor – realizarea platformelor gosp. pt. tomberoane la bifurcațiile cu

		strada locală a aleilor private
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	– nu se admit activități incompatibile cu zona de locuit	– transport periodic a gunoiului prin contracte permanente

2.6. Echiparea edilitară

În strada Remetea și strada Pomilor există toate utilitățile necesare unui confort maxim pentru locuințele existente și prevăzute.

Echiparea edilitară a străzii locale pe care se află toate parcelele studiate pentru construire în ETAPA I este în curs de realizare – conform documentațiilor urbanistice aprobate anterior, și anume:

Iluminat electric

Există stâlpi de beton pentru instalarea LEA 0,4 kV – până la ultima casă construită pe latura nord-estică a străzii.

Alimentare cu apă și canalizare

Este realizabil doar după lărgirea străzii la 9,0 m lățime (ceea ce se află în faza de proiectare) prin prelungirea conductelor existente în str. POMILOR (vezi avize).

Gaz de distribuție

Este în curs de proiectare pentru casele existente – prin prelungirea conductei de joasă presiune din str. Pomilor.

2.7. Probleme de mediu

În zona studiată elementele cadrului natural ca relieful, condițiile geotehnice și hidrologice sunt în echilibru, neavând în zonă efecte negative asupra zonei de locuit.

2.8. Opțiuni ale populației

Din cauza condițiilor optime din zona studiată, populația localității optează pentru dezvoltarea zonei de locuit în continuarea caselor existente, realizând câte

un nucleu nou din case rezidențiale elegante și confortabile, care ridică aspectul general al zonei și stimulează confortizarea și reamenajarea caselor existente.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă

Actuala documentație studiază și reglementează terenul Subzonei L2Cz - în 2 etape:

Pentru întreaga suprafață de 158.206,0 mp al zonei se va studia:

- Trama stradală existentă și propusă – cu conectarea la PUZ UNIRII
- O posibilitate de parcelare pentru locuințe unifamiliale conform propunerilor din PUZ UNIRII.

Propunerile vor fi detaliate pe orto-foto – 2011 scara 1:2000 a zonei fără identificarea proprietarilor și fără planuri de situații aprobate de OCPI - pentru toată zona – conform indicațiilor primite de la Consiliul Județean prin adresa adusă nr.16681/16.10.2014.

- Pentru proprietățile inițitoare prezentei documentații cu plan de situație întocmită în Stereo 70 – având suprafața de 28.783,0 mp – se vor detalia propunerile:

- Circulații, accese
- Parcelare
- Aliniamente, limitele edificabile ale parcelelor propuse
- Utilități existente și propuse
- Regimul juridic – cu circulația terenurilor
- Studiu geotehnic
- Avize și declarații, acordul vecinilor direcți
- Informarea populației prin panoul I și II (conform legislației în vigoare)
- Dezbateri publice

Documentația s-a întocmit conform legislației în vigoare.

În baza Certificatului de Urbanism nr. 592/24.04.2014. emis de Primăria Municipiului Tg. Mureș după obținerea Avizului CTATU nr. 10/23 din 04.03.2014., urmat de AVIZUL PREALABIL DE OPORTUNITATE nr. 7/17.04.2014. s-a întocmit documentația urbanistică pentru proprietățile studiate prin care se va reglementa schimbarea regimului economic și tehnic al terenurilor:

- se propune conform PUZ Unirii realizarea subzonei L2cz și parcelarea în 41 parcele pentru care se propune:
 - asigurarea acceselor pietonale și carosabile pe fiecare parcelă printr-o rețea dimensionată pentru un trafic real de circulație locală redusă dotată cu utilități și trotuar;
 - stabilirea aliniamentelor minim obligatorii și a limitei edificabile optime pentru realizarea unei orientări și însoriri optime a caselor de locuit;
 - stabilirea regimului de înălțime maxim admisibile;
 - stabilirea POT și CUT maxim admiși în baza respectării propunerilor din PUZ Unirii;
 - menținerea subzonei UTR V5z și UTR TR1z conform propunerilor din PUZ Unirii;

3.2. Descrierea soluției urbanistice – ETAPA I

Se respectă RLU aferent PUZ Unirii, subzona L2cz

- Suprafața proprietăților studiate 28783,0 mp.
- Nr. parcele construibile propuse: 30 bucăți, însumând 25394,0 mp.
- Mărimea parcelelor construibile propuse: 570,0 mp → 2146,0 mp.
- Regim de înălțime propus: maxim P+2.
- Profil transversal propus pentru strada locală – conf. PUZ aprobat – 9,0 m posibil prin cedare în domeniu public a unei suprafețe de 547,0 mp din proprietățile studiate.
- Alei private de 5,0 m lățime propuse cu fundătură (lungime maximă 60 m), care deserveșc câte 2, 3, 4 case.

- La capătul proprietăților studiate înspre zona rezervată pentru circulație rapidă (conform PUZ Unirii) se propune realizarea unei bucle de întoarcere din suprafața proprietății nr. VI.

Aliniamente obligatorii pe parcele:

- spre stradă cu acces – minim 4,0 m;
- spre limita posterioară – minim 5,0 m;
- spre limita nord – minim 2,0 m, adică cea obligatorie prin cod civil ;
- spre limita sud – 3,0 m.

Se admite amplasarea viitoarei case de locuit pe altă poziție decât cea din PUZ, cu condiția respectării limitei edificabile obligatorie.

INDICI MAXIMI ADMIȘI ȘI PROPUSE:

• Parcele până la 1000,0 mp:

POT maxim admis: 35% **CUT** maxim admis: 0,6
Regimul maxim admis: P+2 **H** maxim admis: 10,0 m.

• Parcele peste 1000,0 mp:

POT maxim admis: 30% **CUT** maxim admis: 0,5
Regimul maxim admis: P+2 **H** maxim admis: 10,0 m.

PROPUNERI DETAILATE PE PROPRIETĂȚILE STUDIATE:

Se propune lărgirea străzii la 9,0 m lățime, restul terenului se parcelează conform cerințelor proprietarilor, respectând reglementările din subzona L2cz.

Parcela I existentă – 24224 mp – proprietatea lui : Comes Virgil, Comes Ovidiu Alexandru, Andrei Monica Rozalia, Cotoara Diana Monica, Comes Cecilia Anca

Nr. Parcele construibile propuse: 26 buc. + 5 parcele ocupate de circulații:

nr.	1	parcelă construibilă:	2146,0 mp
nr.	2	parcelă construibilă:	2106,0 mp
nr.	3	parcelă construibilă:	860,0 mp
nr.	4	parcelă construibilă:	859,0 mp

nr.	5	parcelă construibilă:	696,0 mp
nr.	6	parcelă construibilă:	694,0 mp
nr.	7	parcelă construibilă:	707,0 mp
nr.	8	parcelă construibilă:	652,0 mp
nr.	9	parcelă construibilă:	702,0 mp
nr.	10	parcelă construibilă:	714,0 mp
nr.	11	parcelă construibilă:	730,0 mp
nr.	12	parcelă construibilă:	685,0 mp
nr.	13	parcelă construibilă:	1075,0 mp
nr.	14	parcelă construibilă:	1075,0 mp
nr.	15	parcelă construibilă:	579,0 mp
nr.	16	parcelă construibilă:	600,0 mp
nr.	17	parcelă construibilă:	570,0 mp
nr.	18	parcelă construibilă:	602,0 mp
nr.	19	parcelă construibilă:	600,0 mp
nr.	20	parcelă construibilă:	579,0 mp
nr.	21	parcelă construibilă:	1186,0 mp
nr.	22	parcelă construibilă:	1188,0 mp
nr.	23	parcelă construibilă:	820,0 mp
nr.	24	parcelă construibilă:	810,0 mp
nr.	25	parcelă construibilă:	810,0 mp
nr.	26	parcelă construibilă:	810,0 mp
nr.	a	alee privată cu fundătură:	190,0 mp
nr.	b	alee privată cu fundătură:	193,0 mp
nr.	c	alee privată cu fundătură:	283,0 mp
nr.	d	alee privată cu fundătură:	341,0 mp
nr.	I/d	lărgire stradă:	362,0 mp
TOTAL:			24.224,0 mp

Parcela II existentă – 600,0 mp – proprietatea lui : Colcer Vlăduț și soția

Se propune cedarea unei suprafețe de 14,0 mp pentru lărgirea stradă, restul se menține pentru construirea unei case de locuit:

nr.	27	parcelă construibilă:	586,0 mp
nr.	II/d	lărgire stradă:	14,0 mp
TOTAL:			600,0 mp

Parcela III existentă – 600,0 mp – proprietatea lui : Blaga Simion și soția

Se propune cedarea unei suprafețe de 15,0 mp pentru lărgirea strădă, restul se menține pentru construirea unei case de locuit:

nr.	28	parcelă construibilă:	585,0 mp
nr.	III/d	lărgire stradă:	15,0 mp
TOTAL:			600,0 mp

Parcela IV existentă – 591,0 mp și Parcela V existentă – 209,0 mp – se vor alipi, ambele fiind proprietatea lui : Todoran Ciprian și soția, rezultând 800,0 mp.

Se propune cedarea unei suprafețe de 22,0 mp pentru lărgirea strădă, restul se menține pentru construirea unei case de locuit:

nr.	29	parcelă construibilă:	778,0 mp
nr.	IV/d	lărgire stradă:	17,0 mp
nr.	V/d	lărgire stradă:	5,0 mp
TOTAL:			800,0 mp

Parcela VI existentă – 2559,0 mp – proprietatea lui : Comes Virgil, Comes Ovidiu Alexandru, Andrei Monica Rozalia, Cotoara Diana Monica, Comes Cecilia Anca

Nr. Parcele construibile propuse: 1 buc.:

nr.	30	parcelă construibilă:	682,0 mp
nr.	31	rezervă pt. construcții:	1670,0 mp
nr.	VI/d	lărgire stradă + buclă de întoarcere +ramificație nouă conf. PUZ UNIRII	207,0 mp
TOTAL:			2559,0 mp

În perspectivă este posibil ca zona rezervată pentru circulație rapidă – conform PUZ Unirii – să fie modifică în baza de proiecte aprobate pentru zonă, ceea ce crează alte posibilități de valorificare a terenurilor blocate cu interdicția de construire.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Realizarea zonei rezidențiale în zona studiată este valorificarea corespunzătoare a cadrului natural din zona studiată, în continuarea zonei de locuit existente.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru deservirea caselor de locuit propuse pentru construire în ETAPA I și a celor existente trebuie asigurat o circulație carosabilă comodă cu accese pe fiecare parcelă propusă.

Se propune:

- lărgirea și modernizarea străzii locale existente de la 7,0 m existent la 9,0 m lățime, dotarea cu toate utilitățile (electrică există), adică conducte de alimentare cu apă, canalizare și gaz de distribuție;
- pentru lărgire se va ceda în domeniu public local câte o fâșie de 1,0 m lățime pe ambele laturi ale străzii existente, de toți proprietarii existenți și viitori al parcelelor propuse pe toată lungimea străzii;
- realizarea a 4 bucăți alei carosabile private, care va asigura accese la câte 2 – 3 sau maxim 4 case noi propuse. Aceste alei vor fi pavate cu 5,0 m lățime – se mențin în domeniu privat – în proprietatea indivizată a celor care o folosesc. Lungimea aleilor diferă de la 30,0 m la 60,0 m;
- la punctele de ramificare a aleilor private de pe latura de sud-vest a străzii locale, se vor crea platforme comune pentru tomberoane, dotate cu apă și canalizare pentru întreținere. Ele vor deservi casele care sunt deservite și de alea respectivă pe care se află.

Suprafața totală a aleilor va însuma 1007,0 mp din parcela I existentă, proprietatea familiei Comes.

- Se menține propunerea PUZ UNIRII – pentru trama stradală principală – cu traseele prevăzute pentru străzile colectoare cu 10,0 m lățime și coridorul de protecție pentru circulația rapidă.

- În ETAPA I se propune modernizarea străzii existente - de 7,0 m lățime - pentru lărgire cu 2,0 m, câte 1,0 m pe fiecare latură – cu acceptul proprietarilor pe ambele laturi. Se va asigura prin rezervarea unei fâșii de 9,0 m lățime din stradă existentă ramificarea unei străzi noi de legătură – la stada colectoare propusă în PUZ UNIRII – din proprietatea familiei Comes. (207,0 mp) din parcela VI existentă. La capătul estic al stăzii – construite în ETAPA I - se prevede realizarea unei bucle de întoarcere pe proprietatea privată a familiei Comes – la capătul de contact cu zona rezervată pentru circulația rapidă. Se propune dotarea cu utilități a străzii – prin prelungirea rețelelor existente în str. Pomilor.
- Se propune o STRADĂ NOUĂ – de 9,0 m lățime realizabilă în etapa următoare cu acceptul proprietarilor privați ai terenurilor rezervă din subzona L2Cz canalizând circulația către cele 2 străzi colectoare propuse în PUZ UNIRII.

Mobilarea urbanistică a acestei străzi secundare noi se prevede printr-o parcelare simplă pe ambele laturi cu parcele de 600,0 mp→1000,0 mp mărime și construirea de case unifamiliale în regim P+1 ori P+M – cu confort maxim.

Dotarea cu utilități a străzii noi propuse – va fi posibil dinspre str. Pomilor prin prelungirea rețelelor existente.

Suprafața totală a circulațiilor rezultă cca 5% din zona studiată – ceea ce este o proporție ideală în zona cu case unifamiliale și suficientă pentru accese și trafic comod a unei circulații locale a proprietarilor și eventualelor deserviri și vizite.

3.5. Zonificarea funcțională propusă - reglementări

Proprietățile studiate se află în subzona L2cz conform PUZ Unirii, adică SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1, 2 NIVELURI, RETRAS DE LA ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, CONTINUU SAU GRUPAT, SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI. Ca

atare RLU aferent acestei subzone din PUZ Unirii reglementează toate funcțiunile propuse în această zonă. În PUZ actual se propune menținerea categoriei de funcțiune prevăzute în PUZ Unirii.

Rezultă următoarele zone funcționale:

L2cz → pentru zona de locuințe, adică SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1, 2 NIVELURI, RETRAS DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, CONTINUU SAU GRUPAT, SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

În zona adiacentă proprietăților studiate sunt următoarele zone funcționale:

V5z → CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

TR1z → ZONA UNITĂȚILOR DE TRANSPORTURI IZOLATE

Ambele subzone se referă la fâșia de interdicție temporară din PUZ Unirii – valabilă până la definitivarea traseului de circulație rapidă prevăzută în aceea documentație.

ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE ÎN ZONA STUDIATĂ

- (se mențin cele din PUZ UNIRII) -

În subzona L2cz – care cuprinde de fapt proprietățile studiate – se regăsesc următoarele zone funcționale:

Li → zona de locuințe cu loturile propuse și existente

A → zona terenurilor arabile vecine – vizate ca rezerve pentru zonă de locuit

TE → zona construcțiilor tehnico-edilitare existente și propuse

Cr → zona aferentă căilor de circulație rutieră, cuprinzând strada locală propusă la lărgire (9,0 m) și aleile private propuse cu 5,0 m lățime și bucla de întoarcere la capăt, care vor deservi câte 2, 3 sau maxim 4 case de locuit propuse.

3.5.1. Bilanț teritorial al suprafeței studiate- 158.206,0 mp

FOLOSINȚA TERENULUI AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
AGRICOL	158.206,0	100,0	—	—
LOTURI CONSTRUIBILE	—	—	124.640,0	79,0

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE				15.100,0	9,6
REZERVĂ PENTRU CONSTRUCȚII		—	—	11.115,0	7,0
CIRCULAȚII	Propuneri de străzi cu cedare în domeniu public	—	—	754,0	0,4
	Alee carosabilă privată	—	—	6597,0	4,0
TOTAL		158.206,0	100,00	158.206,0	100,00

3.5.1.2 Bilanț teritorial al incintelor studiate pentru construire în ETAPA I – 28.783,0 mp

FOLOSINȚA TERENULUI AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
AGRICOL		28783,0	100,0	—	—
LOTURI CONSTRUIBILE		—	—	25352,0	88,1
REZERVĂ PENTRU CONSTRUCȚII		—	—	1670,0	5,8
CIRCULAȚII	Lărgire stradă	—	—	754,0	2,6
	Alee carosabilă privată	—	—	1007,0	3,5
TOTAL		28783,0	100,00	28783,0	100,00

3.5.2. Bilanț teritorial pe parcele construibile propuse în ETAPA I:

parcele propuse	suprafața parcelei	AC propus	AD propus	Platf. pavate		Curte, grădină		POT (%)		CUT		
				mp	%	mp	%	max.adm.	realizat	max.adm.	realizat	
Parcela I existentă S = 24224,0 mp	1	2146,0	300,0	600,0	285,0	13,3	1561,0	72,7	30,0	13,98	0,50	0,28
	2	2106,0	300,0	600,0	290,0	13,8	1516,0	72,0	30,0	14,25	0,50	0,28
	3	860,0	135,0	270,0	110,0	12,8	615,0	71,5	35,0	15,70	0,60	0,31
	4	859,0	135,0	270,0	110,0	12,8	614,0	71,5	35,0	15,72	0,60	0,31
	5	696,0	144,0	288,0	125,0	18,0	427,0	61,4	35,0	20,69	0,60	0,41
	6	694,0	144,0	288,0	205,0	29,5	345,0	49,7	35,0	20,75	0,60	0,41
	7	707,0	144,0	288,0	144,0	20,4	419,0	59,3	35,0	20,37	0,60	0,41
	8	652,0	144,0	288,0	134,0	20,6	374,0	57,4	35,0	22,09	0,60	0,44
	9	702,0	144,0	288,0	90,0	12,8	468,0	66,7	35,0	20,51	0,60	0,41
	10	714,0	144,0	288,0	207,0	29,0	363,0	50,8	35,0	20,17	0,60	0,40
	11	730,0	144,0	288,0	146,0	20,0	440,0	60,3	35,0	19,73	0,60	0,39
	12	685,0	144,0	288,0	130,0	19,0	411,0	60,0	35,0	21,02	0,60	0,42
	13	1075,0	135,0	270,0	188,0	17,5	752,0	70,0	30,0	12,56	0,50	0,25
	14	1075,0	135,0	270,0	195,0	18,1	745,0	69,3	30,0	12,56	0,50	0,25
	15	579,0	144,0	288,0	132,0	22,8	303,0	52,3	35,0	24,87	0,60	0,50

	16	600,0	144,0	288,0	130,0	21,7	326,0	54,3	35,0	24,00	0,60	0,48
	17	570,0	144,0	288,0	150,0	26,3	276,0	48,4	35,0	25,26	0,60	0,51
	18	602,0	144,0	288,0	145,0	24,1	313,0	52,0	35,0	23,92	0,60	0,48
	19	600,0	144,0	288,0	70,0	11,7	386,0	64,3	35,0	24,00	0,60	0,48
	20	579,0	144,0	288,0	144,0	24,9	291,0	50,3	35,0	24,87	0,60	0,50
	21	1186,0	135,0	270,0	145,0	12,2	906,0	76,4	30,0	11,38	0,50	0,23
	22	1188,0	135,0	270,0	144,0	12,1	909,0	76,5	30,0	11,36	0,50	0,23
	23	820,0	132,0	264,0	133,0	16,2	555,0	67,7	35,0	16,10	0,60	0,32
	24	810,0	132,0	264,0	95,0	11,7	583,0	72,0	35,0	16,30	0,60	0,33
	25	810,0	132,0	264,0	127,0	15,7	551,0	68,0	35,0	16,30	0,60	0,33
	26	810,0	132,0	264,0	141,0	17,4	537,0	66,3	35,0	16,30	0,60	0,33
Parcela II existenta S = 600,0 mp	27	586,0	144,0	288,0	80,0	13,7	362,0	61,8	35,0	24,57	0,60	0,49
Parcela III existenta S = 600,0 mp	28	585,0	144,0	288,0	80,0	13,7	361,0	61,7	35,0	24,62	0,60	0,49
Parcela IV+V existente S = 800,0 mp	29	778,0	144,0	288,0	143,0	18,4	491,0	63,1	35,0	18,51	0,60	0,37
Parcela VI existenta S = 2559,0 mp	30	682,0	144,0	288,0	141,0	20,7	305,0	44,7	35,0	24,41	0,60	0,49

3.5.3. Folosința terenului – indici maximi admiși pe proprietățile parcelate în PUZ actual:

- parcele cu suprafața până la 1000,0 mp:
POT maxim admis: 35%
CUT maxim admis: 0,6
H maxim admis: 12,0 m
- parcele cu suprafața peste 1000,0 mp:
POT maxim admis: 30%
CUT maxim admis: 0,5
H maxim admis: 12,0 m

3.5.4. Regimul de înălțime

Se respectă regimul de înălțime maxim admis în PUZ Unirii, adică P+2, ceea ce înseamnă case de locuit în regim P+2E ori P+1+M nivele. Nu se recomandă subsol din cauza nivelului ridicat al apelor subterane.

3.5.5. Regimul de aliniere

Aliniamente propuse:

- Se propune retragerea de la împrejmuirea spre stradă cu minim **4,0 m** la toate parcelele construibile.
- Față de limita posterioară a parcelei se prevede o retragere de minim **5,0 m**.
- Lateral se propune:
 - la parcelele sub 18,0 m lățime se propune respectarea de **2,0 m** față de latura dreapta și 3,0 m față de latura stângă;
 - la parcelele cu lățimi peste 18,0 m se propune respectarea de **3,0 m** față de ambele limite laterale ale parcelei propuse.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Parcelele propuse în PUZ actual se prevăd cu toate utilitățile necesare confortului amxim, adică:

- **Iluminatul electric:** există în strada locală în fața parcelelor propuse, fiind recent realizată. Din aceasta vor fi asigurate racordurile pentru parcelele propuse.
- **Rețeaua de distribuție gaz:** pentru încălzire și apă caldă se vor asigura prin prelungirea conductei de distribuție din str. Pomilor.
- **Alimentarea cu apă potabilă:** se vor asigura prin prelungirea conductei de aducțiune apă din str. Pomilor.
- **Canalizare menajeră și pluvială:** se vor asigura prin prelungirea conductei de canal unitar din str. Pomilor.
- **Salubritate:** gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic – prin contract cu firme competente.

3.7. Protecția mediului

În timpul execuției și a exploatării construcțiilor propuse de vor respecta toate normele de protecție a mediului înconjurător, respectând zonele de protecție a conductelor la amplasarea noilor construcții.

Se va evita agresarea zonei de locuit cu activități incompatibile cu locuirea.

Se va reveni cu proiect aprobat la modificarea zonei de protecție a circulației rapide pro sau contra.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Strada locală – propusă cu 9,0 m lățime.
- Utilitățile cu coridoare de protecție amplasate pe domeniu public.

3.8.1. Tipul de proprietate a terenurilor în zona popusă pentru construire în ETAPA I

Regimul juridic se va modifica prin circulația terenurilor conform planșei S4 – vezi tabel:

Circulația terenurilor (proprietățile studiate)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	28783,0	100,0	28236,0	97,3
Propus pt. trecere în domeniu public de interes local	-----	-----	754,0	2,7
TOTAL	28783,0	100,0	28783,0	100,0

Deci, conform tabelului prezentat, se propune cedarea în domeniu public a suprafeței de 754,0 mp din domeniu privat, în felul următor:

- din proprietatea I a familiei COMES: 362,0 mp
- din proprietatea II al lui COLCER VLĂDUȚ ȘI SOȚIA: 14,0 mp
- din proprietatea III al lui BLAGA SIMION ȘI SOȚIA: 15,0 mp

- din proprietatea IV al lui TODORAN CIPRIAN ȘI SOȚIA: 17,0 mp
- din proprietatea V al lui TODORAN CIPRIAN ȘI SOȚIA: 5,0 mp
- din proprietatea VI a familiei COMES: 341,0 mp

Astfel se va asigura terenul necesar pentru realizarea străzii locale (de 9,0 m lățime) în zona parcelelor noi propuse, studiate în prezentul PUZ.

Proprietarii parcelelor construite, prin acordul notarial și declarațiile aferente documentației, cedează la fel suprafețele stabilite prin documentația străzii-proiect necesar de întocmit din partea Primăriei Tg. Mureș, pentru întreaga suprafață necesară realizării străzii cu 9,0 m.

4.CONCLUZII

Prin propunerile făcute se va realiza un nucleu de case rezidențiale în continuarea celor existente. Confortul maxim va fi realizat prin prelungirea rețelelor din strada Pomilor. Pentru strada de deservire se va asigura profil transversal de 9,0 m – prin cedare în domeniu public a suprafeței necesare lărgirii străzii din proprietățile studiate.

Se propune respectarea RLU aferent subzonei L2cz – conform PUZ Unirii, fără derogări de la aceasta.

Privind zona rezervată circulației rapide se prevede menținerea interdicției de construire până la definitivarea traseului în privința realizării obiectivului.

Derogări față de RLU aferent PUZ Unirii:

- POT maxim admis la parcelele peste 1000,0 mp = 30%
- CUT maxim admis la parcelele peste 1000,0 mp = 0,5

Aliniament obligatoriu:

- 4,0 m față de împrejmuirea spre stradă a construcției propuse (în loc de 5,0 m în PUZ Unirii)
- 2,0 m spre latura dreaptă a parcelei conform COD CIVIL la parcelele cu lățime sub 18,0 m (în loc de 3,0 m pe ambele laturi)

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

CAP. 5
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

Plan Urbanistic Zonal
PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ PRIVIND
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT
Tg. Mureș, str. Pomilor f.n.

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent lucrării:

Plan Urbanistic Zonal

PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ PRIVIND CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

Tg. Mureș, str. Pomilor f.n.

PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul zonei studiate, situate în teritoriul administrativ localitatea Tg. Mureș.

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

- PUD - aprobat HCLM 50/2008
- PUZ Unirii pr. nr. 6206.0/2008, elaborat de SC PROIECT SRL
- PUG TG. MUREȘ - 2000
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (NR. 50/1991), republicată;
- Legea nr. 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al trenurilor,
- 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. 96/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 163/1997, HGR nr. 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/1NN/ martie 1999 al Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului 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 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.

- Dezvoltarea numai a funcțiilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului(sol, aer, apă).

Propuneri pentru ZONA STUDIATĂ

- Se menține propunerea PUZ UNIRII – pentru trama stradală principală – cu traseele prevăzute pentru străzile colectoare cu 10,0 m lățime și coridorul de protecție pentru circulația rapidă.
- Se propune o STRADĂ NOUĂ – de 9,0 m lățime realizabilă în etapa următoare cu acceptul proprietarilor privați ai terenurilor rezervă din subzona L2Cz canalizând circulația către cele 2 străzi colectoare propuse în PUZ UNIRII.

Mobilarea urbanistică a acestei străzi secundare noi se prevede printr-o parcelare simplă pe ambele laturi cu parcele de 600,0 mp→1000,0 mp mărime și construirea de case unifamiliale în regim P+1 ori P+M – cu confort maxim.

Dotarea cu utilități a străzii noi propuse – va fi posibil dinspre str. Pomilor prin prelungirea rețelelor existente.

Suprafața totală a circulațiilor rezultă cca 5% din zona studiată – ceea ce este o proporție ideală în zona cu case unifamiliale și suficientă pentru accese și trafic comod a unei circulații locale a proprietarilor și eventualelor deserviri și vizite.

Recomandări privind organizarea circulației – ETAPA I

Pentru deservirea caselor de locuit propuse și a celor existente trebuie asigurat o circulație carosabilă comodă cu accese pe fiecare parcelă propusă.

Se propune:

- lărgirea și modernizarea străzii locale de la 7,0 m existent la 9,0 m lățime, dotarea cu toate utilitățile (electrică există), adică conducte de alimentare cu apă, canalizare și gaz de distribuție;

- pentru lărgire se va ceda în domeniu public local câte o fâșie de 1,0 m lățime pe ambele laturi ale străzii existente, de toți proprietarii existenți și viitori al parcelelor propuse pe toată lungimea străzii;
- realizarea a 4 bucăți alei carosabile private, care va asigura accese la câte 2 – 3 sau maxim 4 case noi propuse. Aceste alei vor fi pavate cu 5,0 m lățime – se mențin în domeniu privat – în prioprietatea indivizată a celor care o folosesc. Lungimea aleilor diferă de la 30,0 m la 60,0 m;
- la punctele de ramificare a aleilor private de pe latura de sud-vest a străzii locale, se vor crea platforme comune pentru tomberoane, dotate cu apă și canalizare pentru întreținere. Ele vor deservi casele care sunt deservite și de aleea respectivă pe care se află.

Suprafața totală a aleilor va însuma 1007,0 mp din I parcelă existentă, proprietatea familiei Comes.

Rezolvarea componentelor străzilor propuse (rigole, 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 TG. MUREȘ și Consiliul Județean Mureș, în condițiile prevăzute de Legea nr.453/2002 și legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Ordonanța de urgență nr. 7/2011 privind amenajarea teritoriului.

RLU aferent SUBZONEI L2cz

REGULAMENT

afereant lucrării:

Plan Urbanistic Zonal

PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ PRIVIND CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

Tg. Mureș, str. Pomilor f.n.

Conform RLU afereant PUZ Unirii – subzona L2cz

L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

zona este inclusă în zona L2 afereantă PUG

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

- L2cz subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1, 2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

SECȚIUNEA I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- L2z Sunt admise următoarele funcțiuni:
 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
 - în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
 - echipamente publice de nivel rezidențial;
 - lăcașuri de cult.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- L2z se interzic următoarele utilizări:
 - ◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program

- prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- ◆ activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - ◆ anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - ◆ depozitare en-gros;
 - ◆ depozitare 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 întreținere auto;
 - ◆ lucrări de terasamente 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

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

- L2Z – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12

Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* conform Regulamentului General de Urbanism

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- L2cz: în toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele condiționări:
 - ◆ clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
 - ◆ în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

- L2cz – *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale stânga ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;
- retragere de minim 2,0 m spre latura dreaptă a parcelei conform COD CIVIL la parcelele cu lățime sub 18,0 m
- L2cz – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;

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

- L2z – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- L2z – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de

minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- L2z – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L2cz - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (12 metri);

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L2z clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;
- ◆ la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- ◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L2z toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- ◆ la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- ◆ toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- ◆ se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L2z spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- ◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- ◆ se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- ◆ în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

- L2z împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- ◆ gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 metri.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- L2z – parcele până la 1000,0 mp POT maxim = 35
parcele peste 1000,0 mp POT maxim = 30%

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

- L2z – parcele până la 1000,0 mp:
 - pentru înălțimi P+1 CUT max = 0,6
 - pentru înălțimi P+2 CUT max = 0,9
- parcele peste 1000,0 mp POT maxim = 30%

RLU aferent SOBZONEI V5z

REGULAMENT
afereant lucrării:
Plan Urbanistic Zonal
PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ PRIVIND
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT
Tg. Mureș, str. Pomilor f.n.

Conform RLU afereant PUZ Unirii – subzona V5z

V5z Zona spațiilor plantate

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

- V5z culoare de protecție față de infrastructura tehnică
Pentru noile echipamente: stadion, bază 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

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- V5z conform legilor și normelor în vigoare.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- V5z se interzice orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- V5z se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice a gazelor
- V5z se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II
CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI
CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- V5z conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- V5z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- V5z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- V5z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- V5z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- V5z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- V5z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- V5z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- V5z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- V5z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

- V5z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III
POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE
ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- V5z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- V5z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

RLU aferent SUBZONEI TR1z

REGULAMENT
afereant lucrării:
Plan Urbanistic Zonal
PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ PRIVIND
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT
Tg. Mureș, str. Pomilor f.n.

Conform RLU afereant PUZ Unirii – subzona TR1z

TR Zona transporturilor

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone:

- TR1z zona unităților de transporturi izolate

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite de către principalele căi de acces rutier și feroviar ca și de legătura dintre aeroport și centrul localității, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi după cum urmează:

TRz se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice.

SECȚIUNEA I
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- TR1z construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe care fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- fără obiect

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- fără obiect

SECȚIUNEA II
CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI
CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- fără obiect

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- TR1z construcțiile se vor dispune izolat și se vor atrage de la aliniament minim 8,0 m pe străzi de categoria III și 10,0 metri pe străzi de categoria II și I.

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

- TRz distanța față de limitele parcelei va fi minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri.

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

- TRz distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor
- opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri sau conform normelor tehnice specifice legate de tipul mijloacelor de transport;
 - distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă un sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi înc are se desfășoară activități permanente;
 - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- TRz se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- TRz staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice
 - în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva minim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având 1,20 m înălțimea.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- TRz înălțimea clădirilor nu va depăși 12,0 metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- TRz volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizație de construire să se prezinte fotografiile și documente grafice sugestive;
 - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de la înălțimile înconjurătoare.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- TRz toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care privind din întreținerea și funcționarea instalațiilor de parcaje, circulații și platforme exterioare.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- TRz orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
 - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

- TR1z împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maximi 2,20 m din care un soclu de 0,30 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 metri

distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști

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

SECȚIUNEA III POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- TR1z POT maxim = 50 %

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

- TRz CUT volumetric maxim = 15 mc/mp teren

Întocmit
Arh. Keresztes Géza