

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Proprietarii terenurilor care fac obiectul acestui studiu doresc amplasarea a doua case de locuit pe cele doua parcele situate in frontul doi al str. Ioan Vescan, pe latura estica .

In vederea acestui deziderat este necesara intocmirea unei documentatii urbanistice pentru reglementarea conditiilor de amplasare a celor doua case de locuit . Zona este prevazuta in PUZ " Cartier Unirii "Tg Mures UTR "L2cz" aprobat cu HCL 31/07.02.2008 sub zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi .

Zona ce se va reglementa impusa prin Avizul de oportunitate nr 36/21.10.2019 este delimitata la nord, vest si sud de corpuri de strada existente si propuse iar la est de teren agricol .

**Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele :**

**-reglementarea terenului in vederea realizarii a doua case de locuit parter pe parcelele de teren**

**-legarea drumului de acces care deserveste cele 2 parcele de strada secundara limitrofa canalului de desecare legata de str. Ioan Vescan**

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

**- schimbarea regimului economic al parcelelor din teren agricol intravilan in teren pentru constructii - zona de locuit**

## INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE DOUA CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE Str Remetea fn (str Ioan Vescan) Tg.Mures

Beneficiari

**BEREI ATTILA CSABA si ILDIKO  
SARKANY CSABA ATTILA si GIZELLA**

Proiectant

**SC VIA MODUL SRL  
Arh. M Dragota Tg Mures**

Data elaborarii

**tr Iil 2022**

### 1.2 Obiectul P.U.Z

Obiectul Planului urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice in zona studiata, respectiv organizarea terenului aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice prevazute in PUZ " Cartier Unirii " Tg Mures ca UTR "L2cz subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament ,cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi .

Conform prevederilor din Certificatul de Urbanism nr. 771 / 18.04.2019 emis de Primaria Tg. Mures se propune intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea regimului economic al suprafetei de 2.000 mp ai proprietarilor, din teren arabil intravilan in teren pentru constructii si delimitarea terenului domeniului public aferent circulatiilor carosabile .

Constructiile propuse sunt doua case de locuit P .

### 1.3 Surse documentare

- Planul Urbanistic General (PUG) al municipiului Tg Mures, proiect 2003, elaborat de S.C. Arhitext Intelsoft Bucuresti si PUZ " Cartier Unirii" Tg Mures aprobat cu HCL 31/07.02.2008.

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

- Ridicare topografica scara 1: 1000 efectuata in martie 2020 avizata de OCPI Mures

- Studiu geotehnic

## 2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

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

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

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

- directia principala de dezvoltare este dominata de profilul mixt al localitatii

adica locuinte, industrie, institutii de invatamant si cultura , prestari servicii, turism.

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

In scopul realizarii de constructii pentru case de locuit , solicitate de populatie care constituie obiectul .prezentului studiu de urbanism se are in vedere zonificarea terenului situat intre str. Ioan Vescan si accesul la parcele.

In zona exista mai multe case de locuit noi .

In PUZ-ul aprobat zona a fost cuprinsa in UTR "L2" –L2cz subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament ,cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi .

Prin Avizul de oportunitate se propune intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ pentru reglementarea zonei.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- nord - strada propusa in PUZ Unirii
- sud - strada secundara reglementata prin P.U.D aprobat prin H.C.L. nr.351 /17.12.2015
- vest - strada Ioan Vescan
- est - teren arabil liber

## **2.2.Incadrarea in zona**

Conform plansei desenate nr.1 ( Incadrarea in teritoriu ), zona studiata se situeaza in zona de nord vest a municipiului Tg Mures, teren intravilan , delimitat de drumuri de acces si de terenuri agricole.

## **2.3.Elemente ale cadrului natural**

### **2.3.1 Relieful**

Situata in partea centrala a judetului zona este predominanta cu relief de terasa a Muresului . Din punct de vedere al reliefului, zona face parte din Podisul Transilvan, suprafata acesteia fiind plata ,respectiv un teren arabil intre drumurile de acces .

### **2.3.2. Reteaua hidrografica**

Principala retea hidrografica in zona este raul Mures situat la limita estica a terenului , la cca 1,5km . Alte retele permanente sau nepermanente de apa pe zona studiata nu exista.

### **2.3.3. Clima**

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

### **2.3.4. Caracteristici geotehnice**

Structura stratificatiei terenului din zona amplasamentului in urma celor doua foraje executate are sintetizat urmatorul aspect :

- 0,00-0,30 m sol vegetal
  - 0,30-0,90m nisip argilos cafeniu galbui plastic consistent
  - 0,90-2,800m- nisip cenusiu afanat
  - 2,80-6,00m pietris cu nisip mediu indesar
- Apa subterana apare in foraj la -0.80 m.

Terenul de fundare este str. nr. 2 nisip argilos cafeniu galbui cu  $P_{conv} = 160$  kPa . Adancimea minima de fundare = -1,0 m

## **Date geofizice**

Zona seismică de calcul E, gradul de intensitate seismică 7,  $T_c$  perioada de colt: = 0,7s. Coeficientul seismic zonal  $K_s = 0,15$ , adâncimea maximă de îngheț: 0,90 m.

### **2.3.5. Riscuri naturale**

Zona studiată este cu pante ne semnificative, plate, pe terasa în adâncime a Muresului iar riscul la inundatii este asumat de întreaga zonă.

### **2.4 Circulația**

Circulația rutieră în zonă este asigurată în prezent din str. Remetea și prelungirea ei Str. Ioan Vescan. Din str. Ioan Vescan spre est se desprinde o stradă secundară limitată la sud de un canal de desecare. Din această stradă este asigurat accesul la parcele cu un drum de servitute de 4.0 m și cca 75 m lungime.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiată în prezentul P.U.Z. are o suprafață de 22.717 mp iar terenul care se va detașa de 2.300 mp - fiind aferente ridicării topografice întocmită în martie 2020.

Terenul este situat în intravilanul localității și are marcată parcelarea. Terenul este arabil iar zona de locuit existentă reprezintă un mozaic în expansiune

### **2.6. Echiparea edilitară**

#### **Apa potabilă-canalizare**

Localitatea Tg. Mureș dispune de sisteme centralizate de alimentare cu apă și canalizare. Pe str. Ioan Vescan rețeaua de alimentare cu apă și canalizare menajeră sunt în curs de realizare . .

#### **Energie electrică**

Rețeaua electrică LEA existentă este pe stalpi de lemn pe str. Ioan Vescan

#### **. Rețea de gaz metan**

În zonă există rețea de gaz metan pe str. Ioan Vescan

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.**

La elaborarea documentației au participat studiile de specialitate și fundamentare ce au stat la baza amenajării teritoriului administrativ al municipiului, precum și studiul de evaluare a potențialului zonei cu multiple funcțiuni, care analizează critic situația existentă și prevede:

- posibilități de dezvoltare a multiplelor forme de funcțiuni
- echiparea zonelor de locuit cu utilități de tip urban
- optimizarea relațiilor în teritoriu.

### **3.2 Prevederi ale P.U.G.**

Zona studiată prin prezentul P.U.Z. face parte din intravilanul localității studiat în PUZ "Cartier Unirii" ca UTR "L2" -L2cz subzonă locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

Conform prevederilor Avizului de oportunitate zonă studiată cuprinzând aceste terenuri nu este restricționată construcțiilor, ea va fi reglementată pentru construirea a două case de locuit. Această reglementare va fi permisă a se realiza numai cu elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal și a regulamentului local de aplicare al acestuia.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Terenul pe care se vor construi casele de locuit este plat iar casele vor avea un regim de înălțime P. Terenul limitrof se va planta și amenaja ca și grădina.

### **3.4 Modernizarea circulației**

#### **Circulația rutieră**

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

Strada de acces la parcela de drum se desprinde din strada Ioan Vescan pe latura estica si este reglementata la o latime de la 7,0m +1,0m=8,0m ( protectie la canalul .de desecare). Se anexeaza actul notarial din 12 aprilie 2010 prin care se doneaza fasilile de teren necesare prospectui strazii.

Strada Ioan Vescan situata in zona de vest este in prelungirea strazii Remetea si are un prospect de 10.0 m .

Strada propusa in partea de nord are un prospect de 10.0 m si se suprapune peste un canal de desecare existent, legand strada Ioan Vescan de prelungirea strazii Vasile Sabadeanu.

Cele trei strazi existente si propuse sunt si vor fi strazi in domeniul public

Parcela de teren care asigura accesul la loturile pentru case are latimea de 4.0 m si lungimea de cca. 75,0.m s= 300.0 mp si are prevazut un loc de intoarcere intre cele doua parcela .

Acest drum interior se va amenaja ca si carosabil de catre proprietari.

**Pentru o posibila legatura intre strada de 7,0m din zona sudica si strada propusa de 10,0m in zona nordica s-a prevazut o restrictie de construire lata de 4,0m si lunga de 33,0m , de cca 129,0mp ,corelata cu un aliniament de 4,0m**

### **3.5.Zonificarea functionala - Reglementari –Bilant teritorial –Indici urbanistici**

Factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu sunt : mobilarea terenurilor studiate , rezolvarea utilitatilor adecvate structurii urbane, valorificarea cadrului natural, armonizarea acestuia cu amplasamentul propus si asigurarea unei functiuni optime, in cadrul zonei de locuit propuse prin P.U.Z

Conform plansei nr.S1 – Situatia existenta- prezinta zona luata in studiu delimitata de strazile principale si drumul de acces

In zona sunt doua loturi de cate 1000mp , amplasate in frontul doi al strazii Ioan Vescan. .

#### **3.5.1 Zonificarea functionala - Reglementari**

##### **SOLUTIA PROPUA**

Conform plansei desenate nr.S2–Reglementari urbanistice zonificare, se propune reglementarea urbanistica pentru realizarea a doua case de locuit , **in regim de inaltime de P** amplasate la distante variabile de limita de proprietate. Forma majora a terenurilor este dreptunghiulara si este arabil intravilan .

Primul teren identificat cu CF 132383 Nr.cad. 132383 Tg.Mures are dimensiunile de cca 26.00 m latime si o lungime de cca 37.00 cu S=1000.0 mp. Pe acest teren se propune o casa de locuit parter cu gabaritul de 16.0x12.0m, amplasata la 6.0 m fata de limita nord-estica si 6.0 m fata de limita drumului de acces.

Al doilea teren identificat cu CF 132531 Nr.cad 132531 Tg.Mures are dimensiunile de cca 30.0 m latime si o lungime de cca 32.0 m cu S= 1000.0 mp.. Pe acest teren se propune o casa de locuit parter cu gabaritul de 16.0x9.5 m, amplasata la 8.0m fata de limita sud estica si la 4.0m nord est fata de limita viitoarei strazi propuse.

. Principiile de amplasare ale cladirilor in cadrul loturilor respecta codul civil si regulile de insorire.

Compozitional sunt propuse doua cladiri amplasate izolat pe parcele.

#### **3.5. 2. Bilant teritorial - Indici urbanistici**

Terenul pe care s-a propus acest studiu si indicii propusi sunt :

##### **Zona studiata**

Din care -teren agricol intravilan Tg Mures  
-teren aferent locuintelor

**S=22.717 mp**

- 16.796 mp

- 3.915 mp

- teren aferent circulatii

- 2.006 mp

### -3.5.3.Zonificare functionala

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1	Teren agricol intravilan Tg Mures	16.796	73,94	11.852	52,17
2	Zona de locuit	3.915	17,23	5.715	25,16
3	Zona de circulatii	1.404	6,18	1.404	6,18
4	Zona de interd largire drum	-	-	3.015	13,27
5	Zona de acces parcele+ canal	602	2,65	602	2,65
6	Zona acces parcele spre str nord	-	-	129	0,57
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>22.717</b>	<b>100,00</b>	<b>22.717</b>	<b>100,00</b>

#### Bilant teritorial pe parcele

**S=2000mp – Case de locuit P**

**Indici urbanistici propusi POT =35,0% CUTpr - P, P+1; 0,6 ;**

#### Bilant teritorial pe parcele

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1	Teren intravilan arabili	2000	86,96	-	-
2	Zona de locuit			344	14,96
3	Zona verde			794	34,52
4	Zona parcare ,alei si trotuare			190	8,26
5	Zona posibil edificabila			423	18,39
6	Zona acces si intoarcere	300	13,04	349	15,17
7	Rezerva drum (129,0+71)			200	8,70
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2300</b>	<b>100,00</b>	<b>2300</b>	<b>100,00</b>

Din bilantul teritorial rezulta ca terenul arabil existent se va reconverti in teren aferent zonei de locuit si circulatii

### 3.6. Echipare edilitara.

**Alimentarea cu apa** - casele de locuit se vor racorda la retea extinsa de pe str Ioan Vescan ( cu fantani in incinta ) conform unui proiect tehnic corespunzator..

**Canalizarea**- menajera se va rezolva cu o retea de canal gravitationala racordata la retea de canalizare menajera de pe str Ioan Vescan . Reteaua menajera de pe str Ioan Vescan functioneaza cu o statia de pompare privata .S-a obtinut acceptul SC AQUASERV SA pentru faza de PUZ si beneficiarii si-au dat acceptul autentificat de participare cu cota parte financiara la costul statiei de pompare (anexa memoriu ethnic si profil canal).

**Canalizarea pluviala** S-au prevazut rigole perimetrare cu base de preaplin care pot fi folosite ca rezerva de apa pentru gradini Suprafetele impermeabilizate se vor limita la strictul necesar .

**Alimentarea cu energie electrica** se va face prin bransamente la retea existenta si extinsa de pe strada Ioan Vescan conform studiului realizat si Care a stat la baza avizului dat de SC Electrica SA

**Alimentarea cu gaz metan** se va face prin bransamente la retea existenta si extinsa de pe strada Ioan Vescan et I CT peleti sau electrica

### 3.7. Protectia mediului

Analizand situatia existenta si luand in considerare strategia de dezvoltare a acestei zone precum si integrarea ei in circuitul civil, reabilitarea si conservarea

mediului trebuie extinse pornind de la cadrul natural existent dar si de la problemele evidentiata anterior, prin care se impun luarea anumitor masuri :

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

### **3.8. Proprietatea asupra terenurilor**

#### **3.8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor**

a) Teren proprietate publica este terenul destinat circulatiilor carosabile si pietonale existente, reprezentat in plansa desenata nr. S 4, prin culoarea rosu pal(violet)

b) Teren proprietate privata persoane fizice, a cetatenilor prin culoarea galben,

c) Teren proprietate privata persoane fizice propus sa fie trecut in domeniul public al primariei reprezentat prin culoarea galben hasurat

#### **3.8.2 Circulatia juridica a terenurilor**

Terenurile pentru realizarea propunerii de rezolvare adecvata a circulatiei pietonale si carosabile adaptata la noua zona de constructii sunt si vor fi ale localitatii .In prezent ele nu au gabaritele necesare si in consecinta se propune trecerea unor suprafete din proprietatea privata a cetatenilor in proprietatea publica

In plansa de reglementari juridice sunt specificate suprafetele de teren cu interdictie de construire si suprafetele care vor trebui sa treaca in domeniul public al Primariei .

Pentru strada lata de 10,0m din zona de nord se impune o restrictie pentru o suprafata de 1641 mp (compusa din canal 381 mp ,o fasie de teren de 724 mp si una de 536 mp de o parte si de alta a canalului).

Pentru str Ioan Vescan cu un prospect de 10.0m si strada secundara cu un prospect de 7.0m+1.0m=8,0m zona care va trebui sa treaca in domeniul public al Pimariei este de 1374 mp. (512mp , 279 mp si 583mp)

Pentru posibila legatura intre strada de 8,0m si cea de 10,0m s-au rezervat prin interdictie de construire 129,0mp

Zona este in curs de definire si realizarea acestor strazi trebuie etapizata si urmarita in timp pentru intregirea fronturilor de strada propuse .

### **3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor**

Pentru implementarea investitiilor sunt necesare lucrari de extinderea retelelelor edilitare si de amenajarea a strazii secundare de acces si a str Ioan vescan . Costurile pentru extinderea retelelor edilitare se vor suporta de catre investitori in cooperare cu detinatorii de retele . Dupa pozarea retelelor edilitare si asigurarea prospectului strazii prin cadastrare se poate trece la amenajarea definitiva a strazilor

Pentru prima etapa -pozarea extinderilor de retele termenul de realizare propus este intre 2023-2025 iar perntu amenajarea strazii 2024-2026

## **4. CONCLUZII**

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

- terenul studiat este destinat constructiilor de locuinte , cu regim de inaltime de P,P+E,P+M,

- zona va fi tratata cu atentie, respectand normele sanitare si normele de protectie a mediului.

#### **Aprecierea elaboratorului P.U.Z.**

Avand in vedere ca aceasta zona este amplasata intr-o pozitie cu vecinatati compatibile se impune ca prin realizarea caselor de locuit precum si a lucrarilor aferente , sa se respecte cadrul natural existent pentru a se completa un ansamblu unitar, atractiv, integrat in zona de locuit in devenire .

Intocmit  
Arh M Dragota

# REGULAMENT LOCAL

## STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE DOUA CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE Str Remetea fn (str Ioan Vescan) Tg.Mures

### GENERALITATI CARACTERUL ZONEI UTR L2

**UTR L2 - L2cz** Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P,P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu ,continuu (insiruite sau covor) sau grupat (cuplate)situate in noile extindei

### SECTIUNEA I

#### UTILIZARE FUNCTIONALA

##### Art 1 UTILIZARI ADMISE

sunt admise urmatoarele functiuni

- locuinte individuale mici cu maxim P ,P+1, niveluri in regim de construire izolat
- echipamente publice de nivel rezidential;

##### Art 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- realizarea locuintelor este conditionata de existenta unui PUZ sau PUD aprobat conform legii

##### Art 3 UTILIZARI INTERZISE

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

### SECTIUNEA II

#### CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR Art 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

–se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- 1.Dimensiuni minime



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

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

#### **Art 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

In zona de extindere noua conform PUZ cu urmatoarea conditionare :

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0m

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

-in regim izolat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la 3,0m (jumătate din inaltimea la cornisa) si fata cele posterioare la 5,0m ,respectandu-se perimetrul constructibil specificat in plansa de reglementare -

#### **Art 7 CIRCULATII SI ACCESE**

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

#### **Art 8 STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

-stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei,deci inafara circulatiilor publice. Se vor asigura parcuri cuble in fiecare incinta

#### **Art 9 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima a cladirilor va fi de P,P+1(8m)

#### **Art 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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

- volumetria cladirilor de locuit va fi echilibrata ,raportata la suprafata terenurilor si la vecinatati edificate

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis, sarpanta sau terasa in cazuri justificate urbanistic si arhitectural; la invelitoarea acoperisului se propune folosirea tiglei in culori naturale (caramizie-maro inchis)

- cromatica cladirilor va fi in tonuri specifice cladirilor de locuit , interzican duse culorile stridente

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala

- se interzice folosirea azbocimentului, a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor, garajelor, anexelor

#### **Art 11 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice Temporar se pot racorda la sisteme locale –fantani, C termice pe peleti sau electrice

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare sau prin rigole interioare in baze de prea plin ,amplasate in fiecare incinta ;(deversare in canalele de desecare)

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat ;
- se interzice dispunerea antenelor TV –satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

**Art 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

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

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

**Art 13 - IMPREJMUIRI**

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

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

**SECTIUNEA III**

**POSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE**

**SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art 14 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT max=35%

**Art 15 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

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

Tr III 2022 Tg Mures

Intocmit  
Arh. Maria Dragota