

PLAN URBANISTIC ZONAL

SEDIU FIRMA SI LOCUINTA DE SERVICIU

P+2E

mun.Târgu Mures,
str. Predeal nr. FN
(intre numerele 82B si 84)

PROIECTANT GENERAL: S.C. PROEXCON IMPEX S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. ARCHIPROG S.R.L.

PROIECT NR.: 315/2015

FAZA DE PROIECTARE: PUZ

BENEFICIAR: S.C. AMPLUSNET SRL Tg. Mures, str. Bobalna, nr.20/27

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT
ING. PINTEA PETRE

PROIECTANT URBANISM
ARH. BORSOS ALADAR ANTON

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

A - MEMORIU GENERAL

1 – Introducere

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL PUZ
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

2 – Studiul actual al dezvoltării

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

3– Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.G.
- 3.3 SITUATIA EXISTENTA (PARCELA)
 - 3.3.1. REGIMUL JURIDIC
 - 3.3.2. ANALIZA GEOTEHNICA
- 3.4 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.5 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.6 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL,
INDICI URBANISTICI

3.7.PROPUNERI

3.7.1. ELEMENTE DE TEMA

3.7.2. DESCRIEREA SOLUTIEI CONSTRUCTIVE

3.8.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.9. PROTECTIA MEDIULUI

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4 – Concluzii – măsuri în continuare

B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Dispoziții generale

SECTIUNEA I - Utilizare funcțională

SECTIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

SECTIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ZONA	A1
2. PLAN DE INCADRARE IN PUG 2001, GOOGLE EARTH	A2
3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE PARCELA	A3
4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE A ZONEI	A4
5. REGIMUL JURIDIC, CIRCULATIA TERENURILOR	A5
6. RETELE EDILITARE	A6
7. ANALIZA PROPRIETATE MODIFICATA	A7
8. REGLEMENTARI URBANISTICE	A8
9. PREZENTARE FOTOGRAFICA ZONA STUDIATA	A9
10. DESFASURATA LA STRADA	A10

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1148/15.06.2017
2. EXTRAS DE CARTE FUNCARA
3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI PLAN DE SITUATIE VIZAT DE O.C.P.I.
4. AVIZE SI ACORDURI
5. STUDIU GEOTEHNIC

Intocmit :

arh. Borsos Aladar Anton

PLAN URBANISTIC ZONAL
SEDIU FIRMA SI LOCUINTA DE
SERVICIU

P+2E

mun.Târgu Mures,
str. Predeal nr. FN
(intre numerele 82B si 84)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: SEDIU FIRMA SI LOCUINTA DE SERVICIU
Adresa: Str.Predeal nr.FN(intre numerele 82B si 84), mun.Targu Mures
Beneficiar: S.C. AMPLUSNET SRL Tg. Mures
Faza de proiectare: P.U.Z
Proiectant general: S.C. PROEXCON IMPEX S.R.L.
Ing. Pinteza Petre
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. ARHIPROG S.R.L. Tg. Mures
arh. Borsos Aladar Anton
Data elaborării: 07.2017

1.2. OBIECTUL PUZ :

Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, pe imobilul din Târgu Mureș, str.Predeal, nr. FN ,in prezent lipsit de constructii, se dorește realizarea unei cladiri in regim parter si doua etaje cu functiunea de sediu firma si locuinta de serviciu.

Frontul stradal al parcelei este de doar 13,00 m dar se doreste realizarea unui edificiu in regim izolat. Distanta fata de frontul stradal se propune la 6,00 metri,iar distanta fata de vecinul lateral stanga la 1,00 metri. Inaltimea maxima a cladrii propuse va fi de 12,00 metri.

Conform Certificatului de Urbanism emis de catre Municipiul Tirgu-Mures, nr.1148/15.06.2017, , zona studiata va fi parcelarul sudic al strazii Predeal intre Bul. Pandurilor si acceul pietonal "Izvorul rece" intre Bul. Pandurilor si str. Predeal. Zona cuprinde parcelarul sudic al strazii Predeal intre numerele 78 si 86A.

Prevederi ale programului de dezvoltare al localității

Zona studiată se află în UTR – L2b, subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;- conform PUG Tg. Mures 2001.

Potențialul de dezvoltare al acestei zone se poate manifesta prin completare fronturilor lipsa diversificarea și extinderea funcțiilor prin construire, reabilitare, reconstrucție sau prin conversie funcțională.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – aprobat prin H.C.L.276/2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- Zona studiată nu face parte din zona centrală, protejată a municipiului. Amplasat sub poalele dealului Stejaris, pe versantul primei terase a dealului, pe valea paraului Poklos, zona s-a dezvoltat urbanistic, odată cu extinderea orașului interbelic, în direcția Corunca. Strada Predeal, fosta 6 Martie și Wesselenyi Miklos, s-a dezvoltat de la intersecția cu strada Budai Nagy Antal, către actualul cart. Tudor Vechi după 1935. Strada nesistemată era doar un drum de exploatare a terenurilor agricole ce porneau de la drum și urcau până sub actuala Calea Sighisoarei. Destinația terenurilor era exclusiv agricolă. Odată cu extinderea orașului după 1945 încep să apară locuințe individuale saracicioase, dar după 1950, după sistematizarea și pavarea străzii cu piatră cubică, zona devine atractivă și locuințele unifamiliale se înmulțesc. Rolul străzii 6 Martie prinde amploare după realizarea primului ansamblu de blocuri din zona "Super" al cart. Tudor Vladimirescu, devenind un important traseu de scurtătură în direcția străzii Gheorghe Doja. Parcelarul își menține caracterul de zonă limitrofă, cu parcele tip bandă, lungi și înguste, până la sf. anilor 1980 când se realizează ansamblul de blocuri de pe Bul. Pandurilor. Aici se realizează o intervenție agresivă asupra loturilor, acestea fiind rupte pe direcția sudică, iar multe construcții sunt demolate. Parcelele rămase au suprafețe diminuate semnificativ, comparabile cu zona de lotizări prestabilite de pe malul paraului Poclos sau al cart. muncitoresc între strada 1 Decembrie 1918 și paraul Poclos. Până în anul 2000, multe parcele au rămas neconstruite, dovadă a urbanizării nenaturale realizate la sud și est. În prezent, zona este caracterizabilă printr-o diversitate de fonduri construite, de la clădiri recent construite până la locuințe modeste datând din anii 1940.

Strada Predeal, încă și în prezent reprezintă o alternativă atractivă pentru trafic, amplasat între cele două artere importante: Bul. 1 Decembrie 1918 și Bul. Pandurilor.

- Potențialul de dezvoltare al zonei stă în diversificarea funcțiilor prin sedii de firmă, servicii și comerț.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Zona studiată se află în zona "Tudor Vechi", cunoscut sub zona "Izvorul rece" pe cursul paraului Poklos, strada Predeal fiind o importantă stradă de legătură între Cart. Tudor Vladimirescu și Cart. Budai N. Antal, amplasat între cele două artere importante Bul. 1 Decembrie 1918 și Bul. Pandurilor, paralel cu acestea.

- Delimitarea zonei este făcută de intersecția Bul. Pandurilor- str. Budai Nagy Antal la vest și intersecția Bul. Pandurilor (strada Pandurilor) și str. Predeal.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este dominant construită ,cu plantații sporadice de arbori de aliniament si cu gradini de dimensiuni de minim 50% din totalul parcelelor private, amplasate in capatul curtilor opozite strazii de acces. Zonele verzi din capatul curtilor sunt caracteristice la toate imobilelor aflate in parcelarului studiat, mai puțin la parcela de colt vestic. str. Predeal nr. 86A.

Partea de sud a zonei studiate are caracteristici diferite, aici fiind amplasat o zona rezidentiale alcatuit din blocuri de locuinte amplasate izolat cu spatii verzi publice generoase. Un procent considerabil al acestei zone este ocupata de parcare, garaje si alei pietonale, ce insumeaza, impreuna cu cladirile de blocuri o mineralizare de aprox. 50% a suprafetelor.

Sunt caracresitice plantatiile inalte, constand din arbori foiosi, rar rasinoase, si arbustri cu functiunea de gard viu.

Un element important este Izvorul Rece, un izvor natural, care si-a pierdut calitatile de apa potabila datorita excesului de nitrati si nitriti din sol.

2.4 CIRCULATIA

Circulația auto este asigurată de trama stradală existentă, in partea nordica a zonei studiate.

Str. Predeal este o strada importanta de legatura intre strazile Gheorghe Doja si Bul. 1 Decembrie 1918, fiind o varianta viabila de parcurgere a zonei cart. Tudor Vladimirescu si cart. Budai Nagy Antal, in paralel cu arterele principale Bul. Pandurilor si Bul. 1 Decembrie 1918. Accesele la loturi sunt directe.

Circulația pietonală este asigurată de trotuarele existente.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunile adăpostite de clădirile din zonă sunt compatibile cu sedii de firme, comerț, locuințe colective și unifamiliale.

Gradul de ocupare al parcelarului frontului sudic al str. Predeal se incadreaza in limitele recomandate prin P.U.G. Târgu Mureș, de 35%, fiind estimat la 24,64 % pentru zona studiata si 28,63 pentru parcelarul studiat conform cerintelor certificatului de urbanism. Coeficientul de utilizare alt terenului se situeaza in jurul valorii de 0,51 pentru parcelarul studiat- incadrat in subzona L2b conform PUG Tg. Mures.

Starea clădirilor este în general bună, totusi unele cladiri de la frontul strazii necesita interventii usoare la nivelul fatadelor, invelitorilor si a ingradirilor la strada..

Principala disfuncționalitate este asigurarea cu locuri de parcare, valabilă pentru întreaga strada Predeal, precum si traficul intens.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona are rețele de utilități care pot asigura aprovizionarea tuturor funcțiilor.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată face parte din arealul dens construit al orașului și nu mai are legătură cu cadrul natural, mai puțin Izvorul Rece, singurul element ce trebuie ocrotit. Riscul natural este prezent prin posibilitatea de rupere a firelor subterane de colectare a apei freatică pentru izvor,din zona dealului Stejeris, prin dezvoltarea zonei rezidentiale Valea Rece-Belvedere. Datorita folosirii pe scara larga a pesticidelor si a ingrasamintelor chimice pe terenurile arabile sub dealul Stejeris, deja apa Izvorului Rece nu mai este potabila.

Solutia pentru problema este renuntarea la chimicale in procesul agricol, in speranta ca in timp nivelul elementelor chimice nocive sa scada sub limita admisa.

O alta problema de mediu este dată de traficul auto de pe strada Predeal, care crează noxe de eşapament, zgomot

Lipsa locurilor de parcare pentru firmele ce isi desfasoara activitatea in zona este o alta problema. Datorita latimii insuficiente a domeniului public de pe str. Predeal, este imposibila crearea unor locuri de parcare publice.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Amenajarea frontului stradal la str. Predeal cu o functiune agreata in zona: Sediul Firma si locuinta de serviciu – va avea un impact pozitiv pentru atractivitatea zonei.

Crearea unui numar suficient de locuri de parcare in incinta imobilului va insemna un trafic tranzitoriu neintrerupt in continuare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Acestea nu au fost necesare deoarece zona este construita si reglementata, nu suportă intervenții, documentația de față dorind să motiveze și să ofere cadrul legal de obținere a Autorizației de Construire pentru realizarea obiectivului Sediul firma si locuinta de serviciu, pe parcela mai sus descrisa, unde amplasarea cladirii pe parcela nu respectă prevederile Regulamentului de Urbanism din zonă.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată este denumită în Regulamentul Local de Urbanism drept **L 2- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri respectiv**

L 2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;

Secțiunea I : UTILIZAREA TERENULUI SI A CLADIRILOR

Art.1.- Utilizări admise :

L 2b – sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, 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 :

L 2b - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- 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**;

– pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Art.3 – Utilizări interzise :

L 2b - 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 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;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare 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;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Secțiunea II :- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L 2b - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in 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
Parcela de colț	-	-	Reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

L 2b- clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțimea și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0metri**

L 2b - în toate zonele de extinderi noi conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

– clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0metri** 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 față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

– în cazul clădirilor insiruite 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

L 2b– în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3,0metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

L 2b - 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 **5,0metri**.

Art.7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L 2b - 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 **4,0metri**;

Art.8 - circulații și accese

L 2b - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 – staționarea autovehiculelor

L 2b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 – înălțimea maximă admisă a clădirilor

L 2b- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10metri**).

L 2b- se admit depășiri de **1-2metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

ART.11 - aspectul exterior al clădirilor

L 2b - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul

general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

– toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;

– la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii

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

– se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.'

Art.12 – condiții de echipare edilitară

L 2b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

– la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.13 – spații libere și spații plantate

- L 2b** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp.**;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - în zonele de versanți se recomanda plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art.14 - împrejuriri

- L 2b** - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30**și o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20**metri.

Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 – procent maxim de ocupare a terenului (POT- % mp AC /mp teren)

L 2b - POTmax=35%

Art.16 – coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT- mpADC/mp teren)

- L 2b** - pentru înălțimi:
- P+1 CUTmax=0,6
 - P+2 CUTmax=0,9

3.3 SITUATIA EXISTENTA (PARCELA)

Terenul in cauza, str. Predeal FN,(intre numerele 82B si 84) are deschidere directa la strada Predeal. Terenul este in panta, pornind de la strada in directia sudica cu cotele de nivel situindu-se intre valorile +317,93m in coltul nord-vestic la strada si +322,12m coltul sud-estic CRMN.

Parcela are o forma trapezoidala, cu limitele laterale pornind perpendicular de la strada si relativ paralele intre ele. Latura estica este mai lunga si nu prezinta o linie dreapta. Deschiderea la strada este de 13,01 m iar adancimea maxima este de 39,25 m in linie dreapta.

In prezent parcela este lisita de orice constructie.

Exista o ingradire generala, din care ingradirea la strada este realizata din panouri din tabla pe structura din teava rotunda si dreptunghiulara din fier, incastrate in fundatii zolate din beton.

Exista o poarta carosabila glisanta in zona centrala a ingradirii la strada.

3.3.1REGIMUL JURIDIC (PARCELA)

Terenul este în proprietatea: S.C. AMPLUSNET S.R.L.

Teritoriul adm.: Tirgu-Mures.

Adresa imobilului: str. Predeal, nr.FN ,mun. Tirgu-Mures, jud. Mures

C.F. nr.132498/Tg. Mures, Nr. Cad. 132498

Suprafata totala conform CF = 455 mp

Categoria de folosinta actuala: arabil.

3.3.2.ANALIZA GEOTEHNICA

3.3.2.1.Morfologia regiunii

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Târgu Mureș (planșa nr.19, L-35-XIII), pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podișul Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureșului, Culoarul Mureșului, în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, sector central nordic a foii, pe malul stâng a văii râului Mureș, curs mediu, respectiv mal stâng a pârâului Poklos. Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate al râului, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălțimi mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350-400m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Coordonatele geografice ale amplasamentului sunt: 46°32'006" latitudine nordică și 24°34'08" longitudine estică, situat la intervalul de altitudine de 318 ÷ 322 m față de nMN. Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, mai precis pe Dealurile Mureșului, la contactul unităților geomorfologice structurale a Podișului Târnavelor și a Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 300 ÷ 550 m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 5° până la 30°. Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului. Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat la contactul dintre terasa inferioară cu fruntea terasei superioare. Amplasamentul propriu zis este caracterizat ca zonă de terasă joasă, pantă lină, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului, teren amenajat prin umpluturi recente. Ținând cont de caracteristica stratificației locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Trebuie ținut cont de faptul că pe amplasament au existat săpături în debleu, care la urmă au fost nivelate prin umpluturi mixte de origine și grad de compactare necunoscută.

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicii de umezeală Thortwaite, STAS 1709/1-90, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic II., caracterizat printr-un indice de umiditate $I_m = 0 \dots 20$.

Încărcarea din zăpadă, conform Normativ CR-1-1-3-2012, este de 1,5 KN/m².

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului CR-1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,0 - 2,4 m/s.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de -0,80 ÷ -0,90 m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7_1$ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0,15.g$ și d.p.d.v. al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0,7$ sec, pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 225 ani.

3.3.2.2. Geologia și tectonica regiunii

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor bolțite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată se încadrează părții sudice a Câmpiei Transilvaniei, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale – deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, pietrișuri cu bolovăniș), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificația de mai sus este parțial interceptată prin lucrările de foraj recent executate, pe care vom reda detaliat în cadrul capitolului III. care urmează în continuare.

3.3.2.3. Considerații hidrogeologice

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, cursul mediu, și pe plan local tributarul lui de stânga, pârâul Poklos, străbătând zona dinspre nord-est spre direcția nord-vest, formând zone de luncă și terase bine/moderat dezvoltate pe cursul lor. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

CONDIȚII TEHNICE – GEOLOGICE ȘI HIDROGEOLOGICE

3.3.2.4. Condiții tehnice – geologice

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, a fost executat 1 foraj geotehnic în sistem uscat semimecanic, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F.1

0,00 – 2,80 m	umplutură nisipoasă prăfoasă argiloasă negru gălbui cenușiu, cu pietriș, cărămidă, moloz, plasticitate ridicată, stare plastic consistent, de la 1,50 m porozitate ridicată și umeditate ridicată
2,80 – 3,80 m	argilă prăfoasă / marnoasă galbenă cenușie, cu concrețiuni CaCO₃, plasticitate mare, stare plastic vârtos, slab umed

3,80 – 4,40 m nisip fin marnos cenușiu, stare îndesată, plastică, consistență redusă
4,40 – 6,00 m marnă argiloasă, slab nisipoasă, cenușie vineție, plasticitate ridicată, stare plastic consistent

3.3.2.5. Principalele caracteristici fizici – geotehnici

În conformitate cu analizele de laborator recent executate din probele recoltate, au fost determinate următoarele caracteristici fizici medii mai importante pe categorie de strat:

Sol	w	I _p	I _c	ρ _s	e	Distribuție pe fracțiuni			
						Argilă	Praf	Nisip	Pietriș
						(%)	(%)	(%)	(%)
umplutură nisipoasă prăfoasă argiloasă negru gălbui cenușiu, cu pietriș, cărămidă, moloz	28,08	18,63	0,73	1,89	0,77	16,00	29,00	46,00	9,00
argilă prăfoasă / marnoasă galbenă cenușie, cu concrețiuni CaCO ₃	31,13	33,22	0,79	1,90	0,82	54,00	40,00	5,00	1,00
nisip fin marnos cenușiu	24,30	23,23	0,48	1,98	0,56	21,00	38,00	41,00	0,00
marnă argiloasă, slab nisipoasă, cenușie vineție	19,00	29,97	0,74	2,06	0,42	37,00	45,00	18,00	0,00

3.3.2.6. Condiții hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. În perioada de execuție a forajului, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea de -4,30 m, caracterizat prin nivel ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente sau în timpul perioadelor secetoase poate avea creșteri/scăderi excepționale de ordinul 1,00 ÷ 2,00 m, față de cota mai sus amintită, deci este necesar prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor efectuate la fundații, dacă acestea coboară sub nivelul hidrodinamic al apei subterane mai sus amintit. Dacă se coboară cu talpa fundațiilor sub cota critică de -2,00 m se recomandă prevederea de epuizmente și drenaje de ape subterane, și aplicarea de hidroizolații corespunzătoare la fundațiile continue și beton corespunzător în cazul fundațiilor izolate. Trebuie avut în vedere și faptul că apa provenită din precipitații are tendința de a se infiltra în adâncime, neputându-se evacua pe cale naturală, recomandându-se efectuarea de drenuri de suprafață (șanțuri, rigole, canale), pentru evacuarea apelor meteorice de pe teren, astfel ridicând ușor valorile proprietăților fizico-mecanice ale stratului de fundare.

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona face parte din arealul construit al mun.Targu Mures, cu preponderență ocupat de constructii si curti constructii , zonele verzi sunt de regula amplasate in capatul curtilor, unde panta este mai abrupta.Se propune amenajarea curtii din sapte al imobilului, cu vegetatie inalta, inexistentă in prezent.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona studiată are o tramă stradală definită, în care nu se intervine.

Circulația auto și pietonală se va face pe amenajările existente.

Parcarea se va face în curți pentru locuințe și societăți.

În interiorul imobilului se propune o parcare pentru 5 autoturisme, capacitate ce va satisface cerințele imobilului proiectat, fără afectarea domeniului public.

3.6 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentația de față nu propune modificări ale funcțiilor admise în regulamentul existent și nici indicatorii urbanistici. Se propune următoarele modificări privind reglementările urbanistice existente:

- modificarea condiției de realizare a construcțiilor izolate pe parcele având un front stradal de 13,00 metri.

- modificarea condițiilor de amplasare a construcțiilor pe teren față de limitele laterale, de la minim 3,00 metri la 1,00 m.

- amplasarea la 6,00 m a clădirii față de aliniamentul strada, distanța ce coincide cu jumătatea înălțimii maxime a clădirii proiectate de 12,00 metri.

În lumina modificărilor cerute mai sus se propune crearea unei zone funcționale noi, după indicațiile certificatului de urbanism emis, pe parcelarul sudic al străzii Predeal între numerele 78 și 86A,

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	8120	24,64	8250,7	25,04
2.	Curți construcții	6951	21,09	7275,3	22,07
3.	Teren agricol aferent parcele	3009	9,13	2554	7,76
4.	Spații verzi publice	5016	15,22	5016	15,22
5.	Circulații	9854	29,90	9854	29,90
	TOTAL	32950	100,00	32950	100,00

BILANȚ TERITORIAL PARCELAR SUDIC STR. PREDEAL

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	1680,50	28,63	1820,48	31,01
2.	Curți construcții	1987,90	33,86	2302,92	39,22
3.	Teren agricol aferent parcele	2202,28	37,51	1747,28	29,76
	TOTAL	5870,68	100,00	5870,68	100,00

3.7. PROPUNERI

3.7.1 ELEMENTE DE TEMA

Scopul investitiei este realizarea unei cladiri, in regim P+2E, unde se va muta firma S.C. AMPLUSNET S.R.L. Administratorul societatii doreste, totodata, si realizarea unor locuinte de serviciu. Prin realizarea investitiei S.C. AMPLUSNET S.R.L. isi va putea desfasura activitatea de productie si dezvoltare softuri intr-un climat mai prietenos si mai oportun pentru domeniul de activitate. Prin locuintele de serviciu firma doreste sa fie mai atractiva pentru viitorii angajati sau colaboratori. Obiectivul de investitite continua procesul de omogenizare a zonei, contribuind la crearea unui front stradal urban, intr-o zona unde pana in prezent exista multe imobile cu utilizari agricole.

3.7.2. DESCRIEREA SOLUTIEI CONSTRUCTIVE

Beneficiarii doresc realizarea unei cladiri cu functiunea de sediu firma si locuinta de serviciu, in regim parter si doua etaje.

Cladirea se doreste a fi amplasata retrasa de la strada, cu 6,00 m; asezat cu latura lunga paralela cu limitele laterale ale terenului.

Structural: edificiul va avea fundatii din beton, structura de rezistenta realizata din zidarie de caramida confinata cu samburi, grinzi si centuri de beton armat, plansee din beton peste parter, etaj si etaj 2, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigele.

Finisaje interioare: tencuielei umede sau uscate zugravite, placaje pariale din faianta, pardoseli din gresie sau parchet, tamplarii din MDF.

Finisajele exterioare vor fi: tencuielei decorative, placaje din similipiatra pentru soclu, tamplarii din PVC cu geamuri termoizolante, invelitoare din tigla sau tabla profilata. Se vor prevedea termoizolatii din polisitren la exterior.

Circulatie pe verticala se va realiza printr-o scara interioara din beton armat.

Indicatori tehnici ai cladirii propuse:

A.c.= 130,70 mp
A.d.= 392,10 mp
H coama= 12,00 m
H streasina=8,90 m
POT propus= 23,20
CUT propus=0,87

Functional, cladirea va fi compusa din doua zone: zona de birouri si zona locuintei de serviciu.

Zona de birouri se va compune din: 3 birouri, camera tehnica, oficiu, grup sanitar, depozite, spatii de circulatie. Amenajate totate la parter. **Zona locuintelor de serviciu** va fi compusa din doua apartamente cu doua camere si doua garsoniere amplasate la nivelul etajului 1 si 2: Apartamentele cu doua camere vor fi comuse din: Hol,Camera de zi, Dormitor, Bucatarie, Baie,Camara, Debara, iar garsoenierele vora avea: Hol, Bucatarie, Camera, Camara, Baie.

Datorita morfologiei terenului parterul va fi partial incastrat in pamant is astfel se va realiza si o zona de pivnite.

Se propune realizarea unei platforme de parcare pentru 5 autoturisme in fata cladirii, ocupand toata latimea parcelei.

Ingradirea la strada, se va realiza pin linie cu zidul fatadei principale.

Accesul pe terenul ingradit va fi realizata printr-o poarta pietonala.

Funciunea propusa de sediu firma si locuinta de serviciu nu este poluatoare si nu va crea diconfort pentru locatarii din zona, fiind compatibila cu prevederile RLU pentru zona in cauza.

3.8. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona este complet și suficient echipată.

3.9. PROTECTIA MEDIULUI

Propunerile de construire nu afectează mediul. Lucrarile vor fi asistate de o firma specializata in colectarea, transportul si depozitarea deseurilor.

Cladirea va fi bransata la toate utilitatile, astfel apele menajere uzate vor fi deversate in sistemul de canalizare menajera existetna pe strada Predeal.

Consumul de energie electrica se va situa intre parametrii normali pentru activitatea preconizata.

Din punct de vedere energetic, se doreste edificarea unei cladiri care sa atinga eficienta energetica minima de caterogria B, sau B+.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona studiată nu exista obiective de utilitate publica.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Se propune crearea unei noi subzone functionale, cu asimilarea prevederile subzonei initiale cu modificari in privinta:

- latimii minime a frontului stradal pentru constructii noi in sistem izolat de 13,00 metri
- amplasamentului cladirilor izolate fata de aliniamentul stradal la minim 5,00 metri;
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale la 1,0 metru cu respectarea Codului Civil
- inaltimea maxima admise pentru regimul P+2E la 12,00 metri.

Investitia propusa va duce la marirea atractivitatii in servicii a zonei.

Intocmit :
arh. BORSOS Aladar Anton

DISPOZITII GENERALE

Regulamentul se aplică pentru parcelarul sudic al str. Predeal ,cuprins între numerele 78 si 86A- de la accesul pietonal "Izvorul rece" dintre str. Predeal si Bul. Pandurilor - la vest , si intersectia cu Bul. Pandurilor - la est.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- PUG – S.C.ARHITEX INTELISOFT S.R.L.-București, aprobat prin H.C.L. 276/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.

Documentația modifica partial reglementările existente în PUG Târgu Mureș, cu denumirea :

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

L 2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu; si se creaza **subzona L2bZ** - cu caracteristicile generale asimilate subzonei L2b - dar cu diferente in ceea ce priveste:

- conditiile de realizare a constructiilor izolate pe parcele avand un front stradal de 13,00 metri
- conditiilor de amplasare a constructiilor pe teren fata de limitele laterale, de la minim 3,00 metri la 1,00 m.
- conditiile de retragere a cladirilor noi fata de aliniamentul stradal la 6,00 m
- conditiile inaltimii maxime a cladirilor in regim P+2E de maxim 12,00 metri.

L 2bZ - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu

Secțiunea I : UTILIZAREA TERENULUI SI A CLADIRILOR

Art.1.- Utilizări admise :

L 2bZ– sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, 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 :

L 2bZ - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- 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**;

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Art.3 – Utilizări interzise :

L 2bZ - 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 5 autovehicule 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;

- 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 întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Secțiunea II :- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L 2bZ - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in alte zone	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	13
Parcela de colț	-	-	Reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu latimea acesteia;

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

L 2bZ - clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțimea și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0metri**

L 2bZ - – clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0 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 față a fațada fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

– în cazul clădirilor insiruite 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

L2bZ - *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1,0 metru- cu respectarea prevederilor codului civil iar pe partea opusă minim **3,0metri**.

L 2bZ– *în regim grupat* clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin de 3,0metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

L 2bZ - 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 5,0metri.

Art.7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L 2bZ - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0metri**;

Art.8 - circulații și accese

L 2bZ - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 – staționarea autovehiculelor

L 2bZ - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 – înălțimea maximă admisă a clădirilor

L 2bZ- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**12metri**).

ART.11 - aspectul exterior al clădirilor

L 2bZ - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul

general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

– toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;

– la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii

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

– se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.12 – condiții de echipare edilitară

L 2bZ - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament ca 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 bransamente 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

L 2bZ - 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 plantate cu un arbore la fiecare **100mp.**;
- 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 speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art.14 - împrejuriri

L 2bZ - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20** metri.

Secțiunea III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 – procent maxim de ocupare a terenului (POT- % mp AC /mp teren)

L 2bZ - POT_{max}=35%

Art.16 – coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT- mpADC/mp teren)

L 2bZ - pentru înălțimi:

- P+1 CUT_{max}=0,6
- P+2 CUT_{max}=0,9

Intocmit :
arh. BORSOS Aladar Anton