

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
UNIFICARE - PARCELARE PT. CONSTRUIRE
CASE UNIFAMILIALE P+M
TG. MUREȘ, STR. VOINICENILOR F.N.

Faza de proiectare : P.U.Z.

Beneficiari : GRAMA MAGDALENA
SIBIU, str. Ștefan cel Mare nr. 147/211

Proiectant: SC PROIECT SRL Târgu Mureș
str. Tineretului nr.2

Data elaborării : Trim I - 2011

LISTA DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	Cons. Jr. Simó István
Șef proiect	arh. Keresztes Géza
Proiectat	t. arh. Gyéresi Mária



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Lista de semnături
- Borderou
- Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
 - 2.3.1. Studiu geotehnic
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.5.1. Principalele disfuncționalități
 - 2.5.2. Regim juridic
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Elemente de temă
- 3.2. Descrierea soluției urbanistice
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări
- 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 Cartierul Rezidențial Unirii	sc. 1 : 5000
S.2	⇒Situția existentă	sc. 1 : 1000
S.3	⇒Zonificare – Reglementări urbanistice	sc. 1 : 1000
	⇒Detaliu de mobilare	sc. 1 : 500
S.4	⇒Regim juridic	sc. 1 : 1000
S.5	⇒Reglementări edilitare	sc. 1 : 1000
S.6	⇒Plan de situație vizat de OCPI	sc. 1 : 500
S.7	⇒Plan orto-foto a zonei	

C. ANEXE

- Extrase CF
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTUAT
- Aviz Prealabil de Oportunitate
- Studiu geotehnic
- Avize:
 - SC Electrica SA
 - SC Eongaz Distribuție SA
 - Romtelecom
 - Aquaserv SA
 - Scorillo
 - Aviz Apele Române
 - Aviz ADP
 - Securitate la incendiu
 - Sănătatea populației
 - Declarația autenticată a proprietarului privind extinderea pe cheltuială proprie a utilităților
 - Aviz Consiliul Județean
 - Dovada RUR

Întocmit
Arh. Keresztes Géza



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	:	PLAN URBANISTIC ZONAL UNIFICARE - PARCELARE PT. CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE P+M TG. MUREȘ, STR. VOINICENILOR F.N.
Faza de proiectare	:	P.U.Z.
Beneficiar	:	GRAMA MAGDALENA SIBIU, str. Ștefan cel Mare nr. 147/211
Proiectant:	:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Data elaborării	:	Trim I - 2011

1.2. Obiectul P.U.Z.

Proprietățile studiate sunt situate în intravilanul Municipiului Târgu Mureș cu acces din str. Voinicenilor. Se compun din 2 parcele de teren arabil întinse între str. Voinicenilor și pârâul Voiniceni. Are un relief plan cu ușoară pantă spre pârâu cu o deschidere de 36,8m la str. Voinicenilor și o lățime de 38,3m spre pârâu, având o suprafață de 5061,0mp.

Zona este în curs de transformare din terenuri arabile intravilane în zonă de locuit – în baza documentației urbanistice avizate, și anume PUZ Cartierul

Rezidențial „Unirii” cu RLU aferent. În această documentație aprobată în 2008 zona este încadrată în SUBZONA L2cz – **subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire izolat, continuu sau grupat situate în noile extinderi.**

În baza Certificatului de Urbanism nr.172/10.02.2011. și a Avizului CTUAT nr. 05/24/03.03.2011. emise de Primăria Municipiului Tg. Mureș, s-a întocmit prezenta lucrare în faza Plan Urbanistic Zonal, pentru stabilirea reglementărilor necesare privind unificarea, parcelarea și construirea proprietăților studiate, încadrate într-o zonă de rezervă pentru locuințe unifamiliale.

Zona studiată în actualul PUZ cuprinde 21.981,0mp – până la zona reglementată prin HCLM nr.366/2009.

Se propune respectarea reglementărilor aferente subzonai L2cz cu derogări minime rezultate din forma parcelelor în urma propunerii de parcelare eficiente solicitate.

Proprietățile studiate însumează 5061,0mp teren în cele două parcele existente.

Se propune unificarea celor două parcele existente pentru parcelarea în felul următor:

- Se propune o alee carosabilă de 7,0m lățime ramificată din str. Voinicenilor prin realizarea unui podeț de b.a. cu lățimea necesară. Aleea va traversa de la str. Voinicenilor până la pârâu, unde se termină în buclă și bate în drumul de deservire propus pe malul pârâului pentru amenajări și întreținere mal.
- Terenurile rezultate pe cele două laturi ale carosabilului propus se va parcela în câte 5 parcele cu suprafețe de 436,0 → 437,0mp pe latura de nord și 385,0 → 389,0mp pe latura de sud. Astfel rezultă 10 parcele construibile cu case unifamiliale în regim P+M.
- Asigurând lățimea minimă de 14,0m pentru parcelele noi propuse.

- Prin localizarea conductei de aducțiune apă – proprietatea Companiei Aquaserv SA – s-a localizat și zona de protecție, conform avizului deținătorului conductei de aducțiune apă.
- La fel se va respecta și zona de protecție a traseului DN16E și a pârâului Voinicenilor.
- Se indică pe fiecare parcelă limita edificabilă în care se va putea amplasa casa de locuit în regim P+M cu respectarea
 - POT maxim admis: 35%
 - CUT maxim admis: 0,6
 prescrise de RLU aferent subzonei L2cz.

1.3. Surse documentare

- PUG TG-Mureș
- PUZ Cartier Rezidențial „ UNIRII ” – (avizat în 2008) și RLU aferent
- Ridicare topo - cadastrală – vizată de O.C.P.I.
- Studiu geotehnic
- Avizele obținute de SC Electrica, E-on Gaz, Aquaserv S.A., Mediu, Apele Române
- Aviz CTUAT
- Plan orto – foto a zonei studiate

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat este situat într-o zonă în formare radicală studiată într-un proiect urbanistic de mare anvergură – PUZ cartierul Rezidențial Unirii – avizat în 2008 – cu HCL nr 31.

Terenul și vecinătățile directe ale terenului sunt încă terenuri agricole intravilan neconstruite – ca rezervă pentru: SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE (LV2z) conf. PUZ Unirii – cu interdicție până la întocmire PUZ – sunt deservite de DN 16E suprapusă pe traseul str. Voinicenilor.

Zona este cu utilități tehnico-edilitare – apă, canalizare, gaz și lumină.

Traseul str. Voinicenilor este modernizat, asfaltat, cu trotuare și șanțuri dalate, având podețe de beton armat la accesele existente pe parcele construite din zonă.

Zona de locuit compus din locuințe unifamiliale cuprinde și activități de servicii – compatibile cu funcțiunea de locuire – admis de reglementările aferente zonei L2cz.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se situează în capătul nord-vestic al intravilanului Tg-Mureș între str Voinicenilor (DN 16E) și pârâul Voiniceni. Este într-o zonă de locuit compus din locuințe existente în regim mic- cu confort redus – având case rezidențiale amplasat izolat, recent construite, până la vecinătatea dreapta a zonei studiate, unde există un nucleu cu case noi de tip înșiruit într-un singur segment – construit în baza PUD avizat în anul 2006-proiect SC ARA ARCHITECTS SRL nr 44/2006.

Incinta proprietăților studiate se află în continuarea acestor case rezidențiale, cu terenurile până la pârâu – cuprinzând și o hală cu activitate compatibilă cu zona de locuit.

Vecinătăți existente ale proprietăților studiate:

- NORD – teren agricol intravilan, fără construcții
- SUD – teren agricol intravilan, fără construcții
- EST – cursul pârâului Voiniceni cu albie și mal neamenajat, fără diguri de protecție
- VEST – traseul str. Voinicenilor, adică DN16E.

2.3. Elementele cadrului natural

Zona studiată are un relief plan, întins între str. Voinicenilor și pârâu Voiniceni.

Pârâul este elementul cel mai semnificativ al cadrului natural din zonă. Este un curs de apă cu debit variabil, cu albie și mal neamenajat, fără diguri de

protecție. Existența pârâului necesită efectuarea studiului specificat pentru respectarea legislației în vigoare referitoare la zona de protecție a pârâului.

2.3.1 Studiu geotehnic

Generalități

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere geomorfologic în lunca comună a râului Mureș și pârâului Voiniceni. Suprafața terenului este orizontală - nu există pericol de producerea alunecărilor de teren.

Conform încadrării geologice și geomorfologice, în zona de influență geotehnică a construcției propuse, sub solul vegetal apar roci de origine aluvionară cu granulație fină, argiloase, care spre adâncime trec în roci mai grosiere, nisipoase. Stratul de bază este argilă marnoasă cenușie, compactă, de vârstă Panoniană. Această rocă formează un strat având sute de metri grosime. Suprafața stratului de bază se află sub adâncimea limitei inferioare a zonei de influență geotehnică a construcției viitoare.

În aluviuni se cantonează pânza de apă freatică, cu nivel hidrostatic variabil în funcție de condițiile meteorologice, respectiv de cantitatea apei pluviale infiltrate în teren într-un anumit interval de timp. Pe amplasamentul în studiu, nivelul apei subterane se află în apropierea suprafeței terenului.

În vederea cercetării condițiilor geotehnice și hidrogeologice s-au executat: un foraj geotehnic - (F1) - și analize de laborator pe probele de pământ colectate. Buletinul de analiză pământ, fișa de stratificație și planul de situație sunt anexate.

La întocmirea lucrării s-au cules informații de specialitate și din studii geotehnice existente în zonă.

Stratificația și caracteristicile geotehnice ale rocilor

Pe fișa de stratificație anexată se poate urmări așezarea în spațiu a rocilor care alcătuiesc terenul de fundare.

Coloana stratigrafică generală constă din: sol vegetal negru, argile prăfoase - (strat nr.2 și 3) - praf argilos cafeniu - cenușiu - (strat nr.4) și nisip fin - mijlociu, prăfos - (strat nr.5).

În coloana stratigrafică nu apar sedimente din roci cu caracteristici geotehnice foarte nefavorabile - (mâluri) - cu capacitate portantă redusă și compresibilitate mare.

Dintre caracteristicile geotehnice de bază ale rocilor care alcătuiesc terenul de funda re, menționăm: Indice de plasticitate - I_p , ind. de consistență - I_c , ind. porilor - e , presiunea convențională de calcul de bază - $P_{conv.}$

La argila prăfoasă cafenie - închisă - (strat nr.2):

$$I_p = 19,82 \%, I_c = 0,51, e = 0,795, P_{conv.} = 280 \text{ kPa.}$$

La argila prăfoasă cafenie - (strat nr.3):

$$I_p = 19,18\%, I_c = 0,52, e = 0,670, P_{conv.} = 270 \text{ kPa.}$$

La praf argilos cafeniu - cenușiu - (strat nr. 4):

$$I_p = 16,92\%, I_c = 0,41, e = 0,650, P_{conv.} = 270 \text{ kPa.}$$

Presiunea conv. de calcul de bază la nisip fin - mijlociu, prăfos - $P_{conv.} = 200 \text{ kPa.}$

Condiții hidrogeologice

La data executării forajului, nivelul hidrostatic al pânzei freatice – (NH) – s-a stabilizat la -0,50 m adâncime față de suprafața terenului. Se vor aplica hidroizolații adecvate în scopul prevenirii apariției fenomenelor de igrasie.

Condiții de fundare

Propunem calculul terenului de fundare pe baza indicațiilor din STAS 3300/2 - 85, pe bază de $P_{conv.}$ de calcul de bază - $P_{conv.} = 280 \text{ kPa.}$

Caracteristice seismice ale zonei: accelerația de vârf pe direcție orizontală - $a_g = 0,12$, perioada de colț - $T_c = 0,7 \text{ sec.}$

2.4. Circulația

Zona studiată este deservită de traseul DN 16E – str. Voinicenilor. Fiecare parcelă existentă are acces direct din carosabilul drumului național. Traseul a fost recent modernizat, dotat cu trotuar și șanț dalat și cu utilități de LEA, conductă de distribuție gaz și canalizare.

Prin acest traseu zona studiată realizează o legătură ușoară cu teritoriul centru Tg. Mureș, comuna Sântana, satul Bărdești și spre Voiniceni.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată terenul este ocupat cu construcții de locuințe unifamiliale, în regim P și P+M sau P+1, compus din case de locuit vechi lângă DN, și case rezidențiale recent construite în baza proiectelor aprobate. Între parcelele

construite există terenuri libere de orice construcții, care în PUZ Cartierul Rezidențial Unirii s-au considerat rezerve pentru zonă de locuit – subzona L2cz.

Parcelele proprietății studiate se încadrează în această categorie, fiind libere de orice construcții, sub interdicție temporară până la întocmirea proiectului urbanistic necesar pentru schimbarea regimului tehnic și economic al terenului.

2.5.1. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt:

- lipsa utilităților pe incintele în studiu;
- traversarea de conducta de aducțiune apă potabilă a proprietăților studiate, necesitând respectarea coridorului de protecție aferent – conform normelor în vigoare.

Totalitatea disfuncționalităților existente în zona studiată este cuprinsă în tabelul următor:

Disfuncționalități în zona studiată

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	– accesibilitate DN 16E, traseu modernizată	– asigurarea accesului carosabil și pietonal în incintă – construire podeț peste șanț
Fond construit existent	– confort redus - fără funcțiuni necesare – case rezidențiale cu confort	– modernizări și echipare edilitară – zonă de locuit de tip rezidențial în regim mic
Probleme de mediu	– cursul pârâului Voiniceni – lipsa utilități pe parcele	– regularizare, indiguire, amenajări de mal – asigurarea utilităților la nivelul normelor europene
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	– DN 16E – conducta de aducțiune apă potabilă – curs de apă	– zona de protecție față de DN 16E – zona de protecție față de conducta de aducțiune apă și asigurarea condiției de întreținere a conductei – respectarea normelor de mediu față de pârâu și asigurarea condiției de întreținere mal

2.5.2 Regimul juridic

Terenurile studiate pentru unificare și parcelare sunt identificate în CF-uri SÂNTANA, fiind obiectul unor schimbări de terenuri între Tg. Mureș și comuna Sântana, procedură în curs de soluționare. Până la finalizarea procedurii de schimb de terenuri între cele două administrații locale, aceste terenuri sunt administrate de Municipiul Tg. Mureș, urmând modificarea în CF la ambele organe aflate în convenție abia după terminarea procedurii (hotărâre Guvernamentală).

Parcelatele studiate sunt identificate în CF SÂNTANA DE MUREȘ:

- **parcele 1** existentă – CF nr.3609/N – Bărdești, comuna SÂNTANA DE MUREȘ, nr. cad. (1016) , în suprafață de 1861,0 mp, ca teren arabil aflat în proprietatea lui GRAMA MAGDALENA în cota 1/1.
- **parcele 2** existentă – CF nr.4251/N – Bărdești, comuna SÂNTANA DE MUREȘ, nr. cad. (1309) , în suprafață de 3200,0 mp, ca teren arabil aflat în proprietatea lui GRAMA MAGDALENA în cota 1/1.

2.6. Echiparea edilitară

În zona studiată există echipament edilitar – în zona str. Voinicenilor fiind:

- iluminat electric;
- daz de distribuție;
- canalizare în sistem nu există în zonă.

Alimentarea cu apă potabilă este soluționată prin conducta de aducțiune apă existentă, paralelă cu șosea la 63,0m de la axa drumului, traversând parcelele studiate.

Avizele anexate în documentație – obținute pe parcursul proiectării de la deținătorii rețelelor – conțin posibilitățile de racordare și branșare, la fel și zonele de protecție obligatorii față de rețelele existente.

2.7. Probleme de mediu

Sunt cele legate de lipsa utilităților pe parcelele studiate, cursul existent neregularizat – cu albie neamenajată – al pârâului Voinicenilor, și nivelul ridicat al apelor subterane – caracteristic zonei studiate.

Realizarea construcțiilor propuse nu trebuie să agrezeze în nici un fel mediul înconjurător.

2.8. Opțiuni ale populației

Cu ocazia avizării PUZ Cartierul Rezidențial Unirii – populația localității a optat pentru realizarea zonei de locuit în subzona L2cz și pe toată suprafața cuprinsă între pârâul Voiniceni și traseul DN 16e – str. Voinicenilor – ca o dezvoltare rațională a funcțiilor existente.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă

În baza Certificatului de Urbanism nr.172/10.02.11. și a Avizului Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului cu nr.05/24 din 03.03.2011., s-a obținut acordul în principiu pentru unificarea și parcelarea proprietății în scopul construirii de locuințe unifamiliale în regim P+M. Reglementarea va fi stabilită în baza unui PUZ – întocmit pe zona întinsă între proprietatea din vecinătatea stânga a proprietății studiate până la lotul studiat prin PUD aprobat prin HCLM 366/2009 – situat înspre dreapta proprietății studiate.

Astfel zona studiată va cuprinde o suprafață de 21.981,0mp aferent SUBZONEI L2cz – conform PUZ Cartierul Rezidențial Unirii, ultima documentație urbanistică valabilă în zonă.

În zona studiată există terenuri agricole ca rezerve pentru construcții, case de locuit mai vechi fără confort, case rezidențiale recent construite în regim P+M, dar și activitate de servicii compatibilă cu locuirea. Zona este dotată cu utilitățile necesare – existente pe lângă str. Voinicenilor – cu excepția conductei

de aducțiune apă potabilă, care are un traseu paralel cu DN, la 63,0m de la axa drumului, chiar în mijlocul proprietăților studiate.

În urma analizei situației existente, se propune schimbarea regimului tehnic și economic al terenului din teren agricol în SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE cu P+1; P+2 NIVELURI, RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, CU UTILITĂȚI LA NIVEL REZIDENȚIAL.

3.2. Descrierea soluției urbanistice

Zona studiată se încadrează în **SUBZONA L2cz – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire izolat, continuu sau grupat situate în noile extinderi.**

Pentru proprietățile studiate s-a considerat cea mai eficientă soluție de valorificare a terenului în condițiile date prin:

- unificarea celor două parcele întinse între DN și pârâu;
- realizarea unei alee carosabile de 7,0m lățime de la șosea până la pârâu în așa fel, ca pe cele două laturi ale aleii să rezulte 10 parcele construibile cu următoarele suprafețe:

parcela 1	437,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 2	436,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 3	436,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 4	436,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 5	436,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 6	385,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 7	385,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 8	385,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 9	385,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 10	389,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială

TOTAL: 4.110,0 mp

Aleea carosabilă de 7,0m lățime (parcela nr.11) va ocupa 951,0mp teren, având 136m lungime.

Prin parcelare s-au respectat reglementările din PUZ Cartierul Rezidențial Unirii, subzona L2cz, adică:

- lățimea minimă a unei parcele – 14,0m;

- suprafața minimă a unei parcele – 350,0mp;
- POT maxim admis – 35%;
- CUT maxim admis – 0,6 (P+1)
– 0,9 (P+2);
- retragerile față de limitele parcelei – s-au propus **cu derogări** față de RLU, fiind condiționate de lățimea parcelelor, și anume:
 - ⇒ spre alee – minim 4,0m (în loc de 5,0m din RLU)
 - ⇒ spre limita posterioară – minim 4,0m (în loc de 5,0m din RLU)
 - ⇒ spre limitele laterale – minim 3,0m

Casele propuse se prevăd în sistem izolat de tip unifamilial în regim P+M.

Clădirile de locuit propuse se prevăd cu confort maxim și cu arhitectură modernă, finisaje adecvate de categoria caselor rezidențiale:

- Componenta funcțională propusă:
 - Parter: terasă, hol, living, dining, baie, bucătărie, cămară
 - Mansardă: balcoane, hol cu scară, 2 dormitoare, baie, dressing.
- Structura propusă:
 - Fundații continuu din beton simplu;
 - Ziduri portante din cărămidă cu sâmburi și centură de beton armat, izolate termic;
 - Șarpantă de lemn;
 - Planșeu de beton armat.
- Finisaje
 - Tencuieli exterioare aplicate pe izolații termice zugrăvite cu vopsele de culoare pastel;
 - Interior cu finisaj nobil- modern la cererea proprietarilor;
 - Ferestre și uși cu geamuri termopan;
 - Placaj cu plăci ceramice sau piatră pe soclii și stâlپuri de b.a. exterioare;
 - Stâlپuri și balustradă din lemn masiv tratate și băițuite pe terase și balcoane

- Utilități
 - Prin racorduri și bransamente la rețeaua prelungită din str. Voiniceni pentru gaz, iluminat electric și canalizare.
 - Apa potabilă se va asigura printr-o ramificație din conducta de aducțiune existentă în zonă.

Toate utilitățile vor fi realizate în baza proiectelor autorizate de Primăria Tg. Mureș.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Regularizarea pârâului și amenajarea malurilor și albiei va asigura evitarea riscurilor de inundabilitate în toată zona cuprinsă între DN și pârâul Voiniceni.

Peisajul înconjurător cu zona deluroasă în apropiere (sud – sud-vest) asigură o panoramă plăcută chiar dinspre fațadele propuse cu deschiderile mai mari ale livingurilor și ale teraselor.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe parcelă va fi asigurată din aleea carosabilă ramificată prin podețul de beton armat propus lângă DN peste șanțul existent.

Toate parcelele, și cele dinspre DN (1 și 10), vor fi deservite cu accese carosabile din aleea privată cu 7,0m lățime, dotată cu trotuar pe o latură. Spre pârâu aleea se bifurcă în drumul de deservire de 3,5m lățime – asigurat pe domeniu public pe malul pârâului – necesar pentru întreținerea albiei și a malurilor.

Drumul de deservire se prevede pe toată lungimea pârâului, conform normelor existente.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări

Suprafața studiată în PUZ cuprinde în total 21.981,0mp, având următoarele zone funcționale:

- Li – SUBZONA LOCUINȚELOR ÎN REGIM P ȘI P+M – cuprinde parcelele existente și construite cu case tradiționale mai vechi, de tip rezidențiale mai recent construite și cele prevăzute prin actualul PUZ (10 parcele construibile);
- Cr – SUBZONA CIRCULAȚIILOR – cuprinzând traseul existent al DN 16E (str. Voinicenilor), aleea privată propusă pentru deservirea parcelelor și drumul de deservire propusă pentru întreținerea albiei pârâului;
- ITC – SUBZONA CU INTERDICȚII DE CONSTRUIRE – cuprinzând zonele de protecție ale conductei de aducțiune apă (5,0m + 5,0m), ale traseului DN (22,0m de la axa drumului) și ale pârâului (5,0m + 5,0m ale cursului propus pentru apă);
- A – SUBZONA TERENURILOR AGRICOLE – cuprinde vecinătățile directe ale proprietăților parcelate și parcele libere neconstruite intercalate între casele existente, reprezentând rezerve pentru zonă de locuit (subzona L2cz), și se pot construi în baza PUD aprobat;
- IS – SUBZONA SERVICII – cuprinde activitățile de deservire compatibile cu locuirea, permise de RLU al subzonei L2cz;
- Ap – SUBZONA APE – este suprafața aferentă văii pârâului propus pentru regularizare și amenajări de mal;
- E – SUBZONA AFERENTĂ LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE existente în zona studiată – conductă de aducțiune apă potabilă + alte rețele existente șă propuse;
- Vp – SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PLANTATE

3.5.1. Regimul de înălțime

Regimul maxim admis în zona studiată este prevăzută P+2 nivele față de care pe cele 10 parcele noi propuse se prevăd doar P+M.

3.5.2. Regimul de aliniere a construcțiilor

Se propune menținerea aliniamentului existent față de axa DN a construcțiilor amplasate lângă acesta – adică minim 15,0m retragere – existentă la construcțiile de tip rezidențial construite recent. Aceasta la parcelele 1 și 10 – propuse – rezultă o retragere de peste 5,0m de la limita actuală a parcelei spre DN.

Față de limitele laterale se propune **câte 3,0m minim** de la vecinătăți.

Către aleea carosabilă propusă și limita posterioară se propune retragere de **minim 4,0m** cu derogare față de 5,0m prevăzut în PUZ Unirii.

3.5.3. Modul de utilizare a terenului zonei studiate

Bilanț teritorial – zonificarea zonei studiate

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZONĂ DE LOCUIT	8.037,0	36,56	17.998,0	81,88
AGRICOL	10.880,0	49,50	-----	-----
CIRCULAȚII	1.551,0	7,06	2.944,0	13,39
zona aferentă PĂRĂULUI VOINICENI	1.513,0	6,88	1.039,0	4,73
TOTAL	20.981,0	100,00	20.981,0	100,00

3.5.4. Modul de utilizare a terenului – a proprietăților studiate

Bilanț teritorial pe parcele propuse

Parcele propuse	Suprafata parcelei		AC propus		Platforme pavate		Gradini, curti		
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	
1	437,0	100,0	80,0	18,3	55,0	12,6	302,0	69,1	
2	436,0	100,0	80,0	18,3	55,0	12,6	301,0	69,0	
3	436,0	100,0	80,0	18,3	55,0	12,6	301,0	69,0	
4	436,0	100,0	80,0	18,3	55,0	12,6	301,0	69,0	
5	436,0	100,0	80,0	18,3	55,0	12,6	301,0	69,0	
6	385,0	100,0	65,0	16,9	50,0	13,0	270,0	70,1	
7	385,0	100,0	65,0	16,9	50,0	13,0	270,0	70,1	
8	385,0	100,0	65,0	16,9	50,0	13,0	270,0	70,1	
9	385,0	100,0	65,0	16,9	50,0	13,0	270,0	70,1	
10	389,0	100,0	65,0	16,7	50,0	12,9	274,0	70,4	
11	951,0	100,0	alee carosabila privata						
TOTAL STUDIAT 5.061,0 mp din care	parcele construibile				4.110,0 mp		81,21 (%)		
	alee carosabila privata				951,0 mp		18,79 (%)		

3.5.5. Indici maximi admiși și realizate pe parcelele construibile propuse

Parcele propuse	Suprafața parcelei	AC max. adm.	AC propus	AD max. adm.	AD propus	POT (%) max. adm.	POT (%) realizat	CUT max. adm.	CUT realizat
1	437,0	153,0	80,0	262,2	140,0	35,0	18,3	0,6	0,32
2	436,0	152,6	80,0	261,6	140,0	35,0	18,3	0,6	0,32
3	436,0	152,6	80,0	261,6	140,0	35,0	18,3	0,6	0,32
4	436,0	152,6	80,0	261,6	140,0	35,0	18,3	0,6	0,32
5	436,0	152,6	80,0	261,6	140,0	35,0	18,3	0,6	0,32
6	385,0	134,8	65,0	231,0	115,0	35,0	16,9	0,6	0,30
7	385,0	134,8	65,0	231,0	115,0	35,0	16,9	0,6	0,30
8	385,0	134,8	65,0	231,0	115,0	35,0	16,9	0,6	0,30
9	385,0	134,8	65,0	231,0	115,0	35,0	16,9	0,6	0,30
10	389,0	136,2	65,0	233,4	115,0	35,0	16,7	0,6	0,30
TOTAL PARCELE CONSTRUIBILE				4.110,0 mp		(81,21 % din terenul studiat, 5.061,0 mp)			

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată este dotată cu toate utilitățile existente în Tg. Mureș din care se pot ramifica sau prelungi pentru dotarea construcțiilor noi propuse:

- **Alimentarea cu apă:** se poate racorda la conducta de aducțiune apă care traversează zona studiată, cu acordul deținătorului, în baza proiectelor autorizate.

- **Canalizarea menajeră:** se poate asigura prin racordare la conducta de canalizare existentă pe șosea, ramificând un colector pe aleea carosabilă propusă, care va deservi toate clădirile noi propuse.

- **Canalizarea pluvială:** se va canaliza prin șanțuri de suprafață spre pârau fără afectarea vecinătăților.

- **Încălzirea :** se va asigura prin centrale proprii, cu gaz metan, prin branșamente propuse din conducta existentă pe șosea, latura de sud, sau prin combustibil solid în baza soluțiilor autorizate de primărie.

- **Iluminatul electric:** se asigură prin prelungirea rețelei de 0,4kv existente pe șosea– spre aleea carosabilă – de unde se va racorda la clădirile noi propuse.

-**Salubritatea** : gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic – prin contract cu SC Salubriserv SA. Gunoiul organic se poate compostă în grădină.

3.7. Protecția mediului

Se vor evita deversările sau evacuările în șanțul stradal, pe vecinătăți și în pârâu a apelor menajere.

Riscurile tehnice și tehnologice se pot evita prin respectarea prescripțiilor din studiul geotehnic.

Toate propunerile se vor realiza prin ocrotirea mediului înconjurător, fără agresarea cadrului natural valoros.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Obiective de utilitate publică propuse în zona studiată:

- Trama stradală existentă și propusă + drumul de deservire propus pe malul pârâului Voiniceni.
- Toate utilitățile existente și propuse pe domeniu public.
- Cursul pârâului Voiniceni.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Imobilele studiate sunt identificate în două extrase CF Tg. Mureș, și anume:

- CF nr.3609/N, nr. cad. (1016) , în suprafață de 1861,0 mp, ca teren arabil aflat în proprietatea lui GRAMA MAGDALENA în cota 1/1.
- CF nr.4251/N, nr. cad. (1309) , în suprafață de 3200,0 mp, ca teren arabil aflat în proprietatea lui GRAMA MAGDALENA în cota 1/1.

În urma propunerilor din prezentul PUZ a rezultat, că pe proprietatea studiată nu este necesar circulația de terenuri din domeniu privat în domeniu public.

Circulația terenurilor (zona studiată)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	18.475,0	84,05	18.475,0	84,05
Domeniu public de interes local	3.506,0	15,95	3.506,0	15,95
TOTAL	21.981,0	100,0	21.981,0	100,0

Circulația terenurilor (proprietățile studiate)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	5.061,0	100,0	5.061,0	100,0
Propus pentru trecere în domeniu public de interes local	----	----	----	----
TOTAL	5.061,0	100,0	5.061,0	100,0

4.CONCLUZII

Prin documentația în faza PUZ – actuală, întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr.172/10.02.2011. și a Avizului CTUAT nr. 05/24/03.03.2011. emise de Primăria Municipiului Tg. Mureș se propune menținerea încadrării în subzona L2cz – prin RLU aferent PUZ Unirii – și anume:

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.

Zona studiată se va extinde pe o suprafață de 21.981,0mp până la zona reglementată prin HCLM nr.366/2009.

Propuneri urbanistice pe parcelele studiate:

- unificarea celor două parcele în scopul reparcelării pentru construire case unifamiliale izolate în regim P+M.
- realizarea unei alei carosabile private de 7,0m lățime, ramificată din str. Voinicenilor, pe toată lungimea terenului, cu buclă de întoarcere lângă pârau;

- traseul aleii private va separa două fâșii parcelabile în câte 5 parcele construibile și anume:

parcela 1	437,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 2	436,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 3	436,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 4	436,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 5	436,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 6	385,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 7	385,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 8	385,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 9	385,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială
parcela 10	389,0 mp	- parcelă construibilă cu casă unifamilială

TOTAL: 4.110,0 mp

- suprafața ocupată de alee va fi de 951,0mp și va asigura accesibilitatea carosabilă pentru toate 10 parcele construibile și se va termina cu platforma propusă lângă drumul de deservire de pe malul pârâului;
- parcela minimă va avea 385,0mp și va avea o lățime de 14,0m admis de RLU existent;
- indici propuse pentru zona studiată:

Suprafața parcelei minime	= 350,0mp
POT maxim admis	= 35%
CUT maxim admis	= 0,6 (P+1)
	= 0,9 (P+2)
Regim de înălțime maxim admis	= P+2
H maxim admis	= (10m)
Sistem de construire	case unifamiliale în sistem izolat

- utilități prevăzute:

Se propune dotarea clădirilor de locuit cu toate utilitățile necesare confortului maxim la nivelul normelor europene, adică:

- alimentarea cu apă potabilă din rețeaua orășenească;
- canalizarea menajeră racordată la rețeaua locală;
- canalizarea pluvială condusă în pârâu;
- energia electrică la rețeaua existentă în zonă;
- bransamente de gaz de distribuție din rețeaua existentă în zonă

Este de remarcat traversarea parcelelor în lățime la 63m distanță de la axa străzii Voinicenilor de conducta de aducțiune apă potabilă, pentru care este necesar respectarea coridorului de protecție conform avizului deținătorului conductei și legilor în vigoare, adică interdicție de construire în zona de protecție a conductei.

- **Derogări** – prevăzute față de RLU existent al subzonei L2cz:
 - retragere față de limita spre stradă 4,0m (în loc de 5,0m);
 - retragere față de limita posterioară 4,0m (în loc de 5,0m);
 - forma și adâncimea parcelei.

Derogările sunt necesare – din cauza lățimilor rezultate la parcelarea solicitată – pentru o mobilare mai rațională a parcelelor propuse.

Casele propuse se pot amplasa în interiorul limitelor edificabile propuse cu respectarea POT și CUT maxim admis. Nu se va obliga retrageri identice pe fiecare parcelă în interiorul limitei edificabile și nici clădiri identice.

Întocmit

Arh. Keresztes Géza



CAP. 5
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL
UNIFICARE - PARCELARE PT. CONSTRUIRE
CASE UNIFAMILIALE P+M
TG. MUREȘ, STR. VOINICENILOR F.N.

Proiect nr. 375.0/2010-faza PUZ
Întocmit: SC "PROIECT" SA – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2
Beneficiar: Grama Magdalena

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SUBZONA L2cz

aferent lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL

UNIFICARE - PARCELARE PT. CONSTRUIRE

CASE UNIFAMILIALE P+M

TG. MUREȘ, STR. VOINICENILOR F.N.

PRESCRIȚII GENERALE

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

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

- Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționează fără a se deranja reciproc.

- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (Nr. 50/1991, republicată)
- Legea nr 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- 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.12/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriul Național
- HGR nr.163/1997; HGRnr.568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil,
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr.3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,
- Legea nr.589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr.3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/INN/ martie 1999 al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
- Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să

coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.

- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, de tip urban.
- Dezvoltarea numai a funcțiilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametrii optimi, de protecție a mediului (sol, aer, apă).

Recomandări privind organizarea circulației

Accesul pe parcelă va fi asigurată din aleea carosabilă ramificată prin podețul de beton armat propus lângă DN peste șanțul existent.

Toate parcelele, și cele dinspre DN (1 și 10), vor fi deservite cu accese carosabile din aleea privată cu 7,0m lățime, dotată cu trotuar pe o latură. Spre pârâu aleea se bifurcă în drumul de deservire de 3,5m lățime – asigurată pe domeniu public pe malul pârâului – necesar pentru întreținerea albiei și a malurilor.

Drumul de deservire se prevede pe toată lungimea pârâului, conform normelor existente.

Rezolvarea componentelor străzilor propuse (rigole, podețe, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrări de sistematizare verticală) – se vor realiza în baza proiectelor întocmite și avizate – conf. legislației în vigoare..

Regulamentul este valabil în condițiile aprobării lui către Consiliul Local Târgu Mureș și Consiliul Județean Mureș, în condițiile prevăzute de Legea nr.453/2002 și legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

REGULAMENT – SUBZONA L2cz

aferent lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL UNIFICARE - PARCELARE PT. CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE P+M TG. MUREȘ, STR. VOINICENILOR F.N.

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI
zona este inclusă în zona L2 aferentă PUG

SUBZONA 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

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

Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfsășurată 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 **200 mpAdc** și să nu genereze

transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de **250** metri;

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- ◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200** mpADC, 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)

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)
Izolată	200	12	350	14
Parcelă 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

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;

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

– clădirile 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 **3,0** metri; **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 – la distanță de minim 3,0 m față de limitele laterale.**

– 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 **4,0** metri;

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

– 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

– 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

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

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10** metri);

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile 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

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

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;

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

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
POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI
UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

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

- pentru înălțimi P+1 CUT max = 0,6
- pentru înălțimi P+2 CUT max = 0,9

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

