

Beneficiari:
Cziriak Ștefan senior și soția
Cziriak Ștefan junior și soția

PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN PENTRU REALIZAREA
UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL NOU
Tg. Mureș, str. Nordului nr. 9

Proiect nr. 740.0/2013 - faza PUZ
Întocmit: SC "PROIECT" SRL – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate – poziția față de intravilan
- 2.3. Elementele cadrului natural
 - 2.3.1. Studiul 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
- 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 PUG TG. MUREȘ	sc. 1 : 10000
S.2	⇒Situția existentă	sc. 1 : 1000
S.3	⇒Zonificare – Reglementări urbanistice	sc. 1 : 1000
S.3a	⇒Detaliu de mobilare	sc. 1 : 500
S.4	⇒Regim juridic	sc. 1 : 1000
S.5	⇒Reglementări edilitare	sc. 1 : 1000
S.7	⇒Plan topografic vizat de OCPI	sc. 1 : 1000
S.8	⇒Plan orto-foto a zonei	sc. 1 : 5000

C. ANEXE

- Extrase CF
- Certificat de Urbanism
- Aviz Prealabil de Oportunitate (CTUATU)
- Studiu geotehnic
- Avize:
 - ELECTRICA SA
 - AQUASERV
 - EONGAZ
 - ROMTELECOM
 - SĂNĂTATEA POPULAȚIEI
 - SECURITATEA LA INCENDIU
 - APELE ROMÂNE
 - MEDIU
 - SNCFR
 - Acordul vecinilor
 - Dovada scoaterii din circuit agricol
 - Declarația proprietarilor
 - Administrația Domeniului Public
 - Dovada RUR
 - CONSILIUL JUDEȚEAN
 - POZE CU AFIȘE

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE TEREN PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL NOU
Amplasament :	Tg. Mureș, str. Nordului nr.9
Beneficiari :	CZIRIAK ȘTEFAN senior și soția Tg. Mureș, str. Nordului nr.9A CZIRIAK ȘTEFAN junior și soția Tg. Mureș, str. Nordului nr.9
Proiectant:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare :	P.U.Z.
Data elaborării :	Trim III - 2013

LISTA DE SEMNĂTURI

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	:	PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE TEREN PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL NOU
Amplasament	:	Tg. Mureș, str. Nordului nr.9
Beneficiari	:	CZIRIAK ȘTEFAN senior și soția Tg. Mureș, str. Nordului nr.9A CZIRIAK ȘTEFAN junior și soția Tg. Mureș, str. Nordului nr.9
Proiectant:	:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Faza de proiectare	:	P.U.Z.
Data elaborării	:	Trim III - 2013

1.2. Obiectul P.U.Z.

În baza Certificatului de Urbanism nr.876/30.05.2013. și prin Avizul Prealabil de Oportunitate nr.5/18.04.2013 Primăria locală și-a exprimat acordul în principiu pentru întocmire **PUZ – Lotizare teren pentru realizarea unui ansamblu rezidențial nou.**

Proiectul este inițiat de proprietarii terenului liber situat în spatele caselor de locuit str. Nordului nr.9 și 9/A.

Este grădină (arabil), având acces numai din curtea construită a casei nr.9 – str. Nordului latura de sud, care aparține intravilanului Tg. Mureș.

Proprietarul dorește valorificarea terenului liber prin următoarele propuneri:

- realizarea unui nou acces carosabil de 6,0 m lățime de tip alee carosabilă cu buclă de întoarcere prin curtea casei nr.9 – din str. Nordului – la terenul propus pentru parcelare;
- parcelarea suprafeței de 3168,0 mp teren în felul următor:
 - realizarea 3 parcele construibile noi, cu suprafețe de peste 740 mp;
 - mărirea parcelei construite nr.9;
 - asigurarea accesului și a buclei de întoarcere propus în continuarea porțiunii pornite din str. Nordului prin curtea casei nr.9 cu lățime de 6,0 m.

Aceste propuneri se vor realiza prin menținerea actualei încadrări în subzonele propuse de PUG Tg. Mureș, adică:

- subzona L2a – cuprinde partea dinspre str. Nordului a zonei studiate, cu casele existente și cele propuse;
- subzona V5 – cuprinde o fâșie de 40,0 m paralelă cu linia CF normală, fără construcții, ca zonă de protecție a căii ferate.

Localizarea subzonelor se păstrează și se reglementează cu RLU nou subzona „L2az”, adică incintele construite (existent L2a).

Pentru subzona V5 se menține RLU aferent din PUG Tg. Mureș.

În subzona L2az se vor analiza următoarele:

- categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele restricții;
- aliniamente, limite edificabile, regimul de înălțime;
- se întocmește RLU cuprinzând POT maxim admisibil, CUT maxim admisibil și H maxim admisibil;
- acces carosabil și pietonal pentru 3 case de locuit, asigurat dintr-un drum public;
- asigurarea utilităților;
- condiții geotehnice;

- respectarea tipurilor de proprietate;
- integrarea și armonizarea construcțiilor în mediul ambient.

1.3. Surse documentare

- PUG TG. MUREȘ 2000
- Studiu geotehnic
- Avizele deținătorilor de utilități existente în zonă
- Lucrări topo-cadastrale efectuate în zona studiată.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Proprietățile studiate pentru a fi construite cu case unifamiliale se situează în intravilanul Tg. Mureș, în str. Nordului, fiind cuprinse între parcelele construite pe latura de sud a străzii și linia CF normală Tg. Mureș – Reghin. Sunt grădini cu funcțiune de „arabil intravilan”, având accese numai din curtea construită a casei nr. 9 din str. Nordului.

Proprietățile studiate sunt încadrate parțial în SUBZONA L2a conform PUG aprobat, ca SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1, 2 NIVELURI, RETRASE DE LA ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, conform RLU aferent PUG - S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L., 2000, având următoarele regelementări

- se admit: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- se propun parcele cu următoarele caracteristici:
 - dimensiuni minime: 350 mp în regim izolat;
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III;

- în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;
- parcela este construibilă numai dacă are 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;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 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;
- **POT** maxim = **35%**;
- **CUT** maxim = **0,6**

Partea de sud a terenului propus pentru parcelare (din parcela II existentă) se încadrează în SUBZONA V5 conform PUG aprobat, ca CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ.

- Utilizări admise: conform legilor și normelor în vigoare.
- Utilizări interzise: se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore.

2.2. Încadrarea în localitate – poziția față de intravilan

Zona studiată aflată pe latura sudică a străzii Nordului, este capătul estic al intravilanului existent al Municipiului Tg. Mureș. Este un singur șir de case între traseul liniei CF și str. Nordului – accesibil din acesta – prin trecerea la nivel a căii ferate. Ca atare este relativ izolat în teritoriu, însă aceasta asigură o intimitate mai mare față de circulația carosabilă de tranzit.

Fâșia de 40,0 m de la axa liniei CF – conf. RLU aferent PUG – este considerată neconstruibilă, încadrată în subzona V5.

2.3. Elementele cadrului natural

Zona studiată se situează în lunca Mureșului cu un relief plan, fără denivelări esențiale. Fiind la distanță mare de cursul pârâului aflat în spatele zonei de locuit de pe latura cealaltă (nordică) a str. Nordului, pârâul de tip canal nu are nici o influență asupra mediului zonei studiate. Dealtfel, albia și malul pârâului sunt regularizate și asigurate prin îndiguiuri pe toată lungimea spre zona de locuit, până la râul Mureș.

Alte elemente semnificative cadrului natural din zona adiacentă nu sunt cunoscute.

2.3.1 Studiu geotehnic

Privind stratificația terenului și condițiile de fundare pe amplasamentu obiectivului „Casă de locuit, regim P+M” din loc. Tg. Mureș, str. Nordului nr.9, beneficiar Cziriak Ștefan.

Date generale

Aplasamentul este situat în intravilanul mun. Tg. Mureș, pe un teren drept, uniform, care din punct de vedere geomorfologic face parte din zona marginală a podului terasei de luncă de pe malul stâng a Mureșului.

Terenul de fundare are o origine dublă, partea inferioară formată din depozite aluviale ale Mureșului, reprezentate prin depozite de pietriș cu nisip și nisipuri fine prăfoase, acoperite cu sediment rezultate în urma eroziunii și depunerii în urma spălării versantului stâng al văii. Aceste depozite de suprafață (coluviale) sunt alcătuite din roci sedimentare detritice, caracterizate printr-o compoziție granulometrică fină, de categoria argilelor, pe seama cărora a luat naștere și solul vegetal.

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

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

Condiții hidrologice

Zona marginală a podului terasei de luncă de pe malul stâng a Mureșului, unde la suprafață s-a format un strat coluvial de 2,5 – 3,0 m, poziția freatică se găsește la o adâncime medie. La data executării forajului nivelul hidrostatic a fost determinat în fântâna existentă pe amplasament, unde cota apei se afla la -4,2 m de nivelul terenului.

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

Alimentarea stratului freatic se realizează din ape meteorice și exfiltrări din albia pârâului. Nivelul freatic prezintă oscilații periodice de ordinul 0,5 – 0,6 m, fără efecte negative asupra condițiilor de fundare.

Stratificația terenului

În urma forajului executat s-a putut identifica următoarea stratificație a terenului de fundare (vezi fișa forajului):

1. La suprafață solul vegetal, cenușiu, are o grosime de 0,3 m.
2. La baza solului apare un strat de argilă, de culoarea brun-gălbuie, în stare plastic consistentă, de 1,2 m grosime.
3. Urmează un strat de culoare galbenă, format din argilă prăfoasă, plastic consistentă, de 1,6 m grosime.
4. Partea inferioară a terenului de fundare este alcătuită dintr-un depozit de praf argilos-nisipos, galben, cu precipitate de CaCO_3 , sub care apare stratul aluvial, grosier de pietriș cu nisip.

Condiții de fundare

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

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

În urma observațiilor de teren s-a constatat că primul strat bun de fundare este cel situat la baza solului vegetal, format din argilă brun-gălbuie, plastic consistentă (str.2). Pe acest strat se poate funda, începând de la cota maximă de îngheț (-1,0 m), aplicând la calculul terenului presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv} = 260$ kPa.

Ca tip de fundare este recomandabil fundații continue rigide.

Caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor asigură condiții de fasare uniforme pe amplasament.

Nivelul apei freatică fiind la cote între 4,0 – 4,5 m, permite realizarea spațiului de subsol.

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

2.4. Circulația

Este o zonă liniștită, compusă din 2 șiruri de case de locuit și servicii situate pe cele 2 laturi a str. Nordului.

Este de remarcat situația administrativă, care împarte în 2 unități str. Nordului, și anume:

- din axa străzii latura nordică este administrat de comuna Sângeorgiu de Mureș ca intravilanul aferent împreună cu toate terenurile adiacente până la cursul râului Mureș;
- din axa străzii latura sudică este intravilan Tg. Mureș împreună cu zona aferentă liniei CF și a traseului DN15 str. 22 Dec. 1989.

Str. Nordului ca atare administrat de 2 localități, are toate utilitățile existente și în cele 2 localități. Însă modernizarea și dotarea cu trotuare este prevăzut în perspectivă.

Terenurile propuse pentru parcelare vor fi accesate direct din str. Nordului cu o alee de 58,0 m lungime și 6,0 m lățime.

2.5.Ocuparea terenurilor

Cele 2 parcele existente – studiate pentru urbanizare sunt diferite:

Parcela existentă nr.I – aflat în proprietatea lui Cziriak Ștefan junior și soția

Este o parcelă cu 727,0 mp cu o deschidere de 22,0 m spre stradă, edificată cu o casă de locuit în regim parter, în stare mediocră (vezi planșa nr.2). Parcela are o lățime care permite realizarea accesului de 6,0 m lățime spre grădina existentă în spatele casei, fără demolări.

Parcela existentă nr.II – aflat în proprietatea lui Cziriak Ștefan senior și soția

Este o parcelă liberă de orice construcții, folosit ca grădină, accesibil din curtea casei nr.9 și existentă și în spatele casei 9/A, anterior ele fiind în același proprietate.

Lățimea terenului permite realizarea a trei loturi noi construibile cu case de locuit rezidențiale, deservite de accesul carosabil de tip fundătură realizabil prin parcela casei nr.9 din str. Nordului.

2.5.1. Principalele disfuncționalități

Sunt cuprinse în tabelul de pe planșa nr.2 cu situația existentă, și anume:

Disfuncționalități în zona studiată

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	– stradă locală asfaltată și dotată cu utilități	– modernizare, dotare cu trotuar
Fond construit existent	– zonă de locuit în regim mic existentă – case rezidențiale recent construite	– modernizare, confortizare și echipare edilitară
Probleme de mediu	– lipsă echipament edilitar în incintă: apă din rețea, canalizare, iluminat electric, gaz	– racordare la rețelele existente
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	– SUBZONA V5 - zona de protecție față de linia CF normală conf. PUG Tg. Mureș	– respectarea normelor de protecție față de linia CF – respectarea normelor sanitare și de mediu

Se menține subzona V5 ca grădinile caselor, și în același timp zonă de protecție a liniei CF.

2.5.2 Regimul juridic

Proprietățile studiate sunt în domeniu privat, aflate în proprietatea persoanelor fizice și sunt identificate în extrase CF anexate, și anume:

Proprietatea Cziriak Ștefan junior și soția, imobilul str. Nordului nr. 9:

- CF nr. 2894/S/Sg. de Mureș, nr. top 702/3/2/IX/S, în suprafață de 727 mp – curți-construcții

Proprietatea Cziriak Ștefan (senior):

- CF nr. 129711, nr. cad 129711, în suprafață de 3168 mp – teren arabil intravilan

2.6. Echiparea edilitară

Alimentare cu apă potabilă

Pe str. Nordului există rețea de alimentare cu apă în proprietatea Aquaserv SA, din care se propune racordul prin aleea nouă până la parcelele noi propuse.

Canalizarea menajeră

Se remarcă faptul, că canalizarea menajeră existentă în str. Nordului a fost realizat din grija Primăriei Sângeorgiu de Mureș.

Canalizarea pluvială

În situația actuală pe str. Nordului există o canalizare unitară pentru apele menajere și pluviale, administrat de Primăria Sângeorgiu de Mureș.

Iluminat electric

Pe str. Nordului există rețea de 0,4 kV, din care se poate asigura racordul pentru alimentarea cu energie electrică a caselor rezidențiale noi propuse.

Încălzire

Pe str. Nordului există rețea de distribuție gaz metan din care se poate asigura branșamente noi dotate cu contoare la accesul nou realizat spre parcelele propuse.

2.7. Probleme de mediu

Principala problemă de mediu este existența liniei ferate normale la limita sudică a terenului studiat, evidențiat în PUG Tg. Mureș, ca subzona V5, zonă verde cu plantație arborescentă, pe o distanță de 40,0 m de la linia CF existentă.

Lipsa utilităților din incinta studiată este rezonabilă prin realizarea racordurilor și bransamentelor de apă, canalizare, electrica și gaz la rețelele existente din str. Nordului.

Astfel, confortul la nivel european se poate asigura pentru casele propuse.

2.8. Opțiuni ale populației

Prin informarea populației – conform legilor în vigoare – vecinătățile directe și indirecte ale terenului studiat au fost în timp înștiințate de propunerile beneficiarilor.

Aceste propuneri nu agresează confortul, și respectă tipurile de proprietate, pentru care nu au fost sesizate nemulțumiri sau reclamații în legătură cu cele propuse în prezenta documentație.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă

La inițiativa proprietarilor terenului studiat pentru parcelare și construire cu case de locuit rezidențiale, s-a exprimat din partea Primăriei Tg. Mureș necesitatea întocmirii unei documentații în faza PUZ, prin care să se analizeze:

- încadrare în PUG Tg. Mureș;
- derogări necesare față de PUG;
- respectarea proprietăților,
- categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele restricții;
- aliniamente, limite edificabile, regimul de înălțime;
- se întocmește RLU cuprinzând POT maxim admisibil, CUT maxim admisibil și H maxim admisibil;

- acces carosabil și pietonal pentru 3 case de locuit, asigurat dintr-un drum public;
- asigurarea utilităților;
- condiții geotehnice;
- integrarea și armonizarea construcțiilor în mediul ambient.

3.2. Descrierea soluției urbanistice

S-a studiat:

- parcelarea suprafeței de 3168,0 mp teren liber situat între casele nr. 9, 9A și linia CF în 3 parcele construibile;
- accesul pe cele 4 loturi noi propuse se va realiza din str. Nordului printr-o alee privată propusă de 6,0 m lățime tip fundătură, realizat din proprietatea cu nr. 9 al lui Cziriak Ștefan;
- modificarea parcelei existente cu nr.9 în compensare pentru accesul realizat.

Parcele propuse:

din parcela existentă nr.I (727,0 mp):

- 1 – parcelă edificată existentă, modificată la 527,0 mp (Cziriak Ștefan, nr.9)
- 2 – aleea privată realizată din curtea casei nr.9 (6 m lățime – 200,0 mp)

din parcela existentă nr.II (3168,0 mp):

- 3 – alee privată realizată din grădina casei nr.9, în continuarea parcelei nr.1 propusă (6,0 m lățime + buclă, 273,0 mp)
- 4 – parcelă neconstruibilă, se va alipi la curtea casei nr.9 (288,0 mp) – în compensarea terenului cedat pentru acces.
- 5 – PARCELĂ CONSTRUIBILĂ cu suprafață de 1000,0 mp (Cziriak)
- 6 – PARCELĂ CONSTRUIBILĂ cu suprafață de 810,0 mp (Cziriak)
- 7 – PARCELĂ CONSTRUIBILĂ cu suprafață de 797,0 mp (Cziriak)

Pe cele trei parcele noi propuse se propune construirea caselor rezidențiale unifamiliale în regim P+M ori P+1 – conform RLU aferent subzonei L2a regimul maxim admis este P+2.

Caracteristici propuse pentru case rezidențiale:

Funcțiuni:

- **Parter:** terasă, hol, scară, baie, living, bucătărie, cămară, WC, birou
- **Etaj sau mansardă:** 2-3 dormitoare, hol, scară, balcoane, baie, dressing

Structura:

- Fundații continuu din beton simplu – conform studiului geotehnic
- Ziduri portante din cărămidă – sau – pe structură de lemn
- Șarpantă din lemn, tip mansardă
- Planșeu de beton armat sau lemn conform proiectului de rezistență

Utilități:

- Se propune racordarea clădirilor propuse la rețelele existente în str. Nordului, asigurând un confort maxim pentru clădirile de locuit noi propuse.

Finisaje:

- Tencuieli exterioare aplicate pe izolații termice zugerite cu vopsele 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 stâlpi de b.a. exterioare
- Stâlpi și balustradă din lemn masiv tratate și băițuite pe terase și balcoane, ori din fier forjat – după preferințele beneficiarilor.

Se propune asigurarea confortului maxim și o arhitectură cu finisaj adecvat pentru ridicarea aspectului general al zonei.

3.2.1. Zone funcționale propuse

În zona studiată se propun următoarele zone funcționale:

- **Li - zonă de locuințe** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

- **Cr - zona circulațiilor** – cuprinzând str. Nordului și alea carosabilă privată care deservește parcelele noi propuse.
- **V – zona verde plantată** – grădinile caselor existente și propuse pe toată suprafața subzonei V5, care corespunde unei fâșii de protecție față de linia CF normală.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

Str. Nordului reprezintă condiții speciale față de celelalte străzi locale din municipiu, și anume:

- este o stradă cu o poziție mai izolată, fiind situat la marginea intravilanului, dincolo de trecerea la nivel al liniei ferate;
- este compus din 2 părți separate de axa străzii administrate separat: latura de sud este administrată de Primăria Tg. Mureș și reglementat de PUG Tg. Mureș, iar latura de nord este administrată de Primăria comunei Sângeorgiu de Mureș;
- astfel, dotarea cu utilități s-a realizat de ambele localități, modernizarea și întreținerea se realizează mai complicat.

Accesul la parcelele noi propuse se asigură prin realizarea unei alei carosabile de 6,0 m lățime din str. Nordului în formă de fundătură, care va deservi 3 case noi propuse.

Asigurarea utilităților se va realiza prin alea propusă de la rețelele existente în str. Nordului.

Alea propusă se asigură din terenul aferent imobilului nr.9 (200,0 mp) și din terenul situat în continuare propus pentru parcelare în 3 loturi (273,0 mp pentru alea), totalizând astfel 473,0 mp suprafață totală a alei private de 6,0 m lățime.

Toată suprafața aleii va fi în proprietatea indivizată a celor care o folosesc, întreținerea și utilizarea revine tot în sarcina lor.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se menține zonificarea propusă prin PUG Tg. Mureș în 2 subzone reglementate și anume:

⇒ **L2a** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

⇒ **V 5** - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Astfel, fiecare parcelă propusă va avea limita edificabilă asigurată pe porțiunea nordică spre alee și o grădină plantată ca fâșie de protecție spre linia CF.

3.5.1. Bilanț teritorial al parcelelor studiate

FOLOSINȚA TERENULUI AFERENT	PARCELA EXISTENTĂ nr.I				PARCELA EXISTENTĂ nr.II			
	EXISTENT		PROPUȘ		EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
CURȚI-CONSTRUCȚII	727,0	100,0	527,0	72,5	—	—	2607,0	82,3
TEREN ARABIL	—	—	—	—	3168,0	100,0	—	—
GRĂNINĂ	—	—	—	—	—	—	288,0	9,1
ACCES CAROSABIL	—	—	200,0	27,5	—	—	273,0	8,6
TOTAL	727,0	100,0	727,0	100,0	3168,0	100,0	3168,0	100,0

3.5.2. Bilanț teritorial al parcelelor construibile noi propuse:

Nr. parcele propuse	suprafața parcelei	AC propus	AD propus	platf. pavate		Curte, grădină		POT (%)		CUT	
				mp	%	mp	%	max.adm.	realizat	max.adm.	realizat
5	1000.0	96.0	192.0	110.0	11.0	794.0	79.4	35.0	9.6	0.60	0.19
6	810.0	96.0	192.0	74.0	9.1	640.0	79.1	35.0	11.8	0.60	0.23
7	797.0	84.0	168.0	24.0	3.0	689.0	86.5	35.0	10.5	0.60	0.21

3.5.3. Aliniamente propuse pe parcelele noi propuse

- de la limita spre stradă – variabil, cu derogare față de 4,0 m din RLU
- spre vecinătăți stânga (nord-est) – minim 2,0 m de la limita parcelei prin derogare față de RLU

- spre vecinătăți dreapta (sud-vest) – minim 3,0 m de la limita parcelei – conf. RLU
- spre limita posterioară – minim 5,0 m retragere – conf. RLU

3.5.4. Indici maximi admiși pe parcelele propuse

- POT maxim admis: 35 %;
- CUT maxim admis: 0,6;
- Regimul maxim admis: P+2

3.5.5. Regimul de înălțime

Se propune construirea caselor în regim P+M ori P+1 cu H maxim admis de 10,0 m. Nu se propune realizarea subsolurilor sau demisolurilor – aceste necesită costuri ridicate din cauza nivelului mai ridicat al apelor subterane.

Regimul de construire propus se va înscrie armonios în zona adiacentă, fără agresarea acestuia.

Regimul maxim admis este P+2 nivele.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pe str. Nordului există rețea de alimentare cu apă în proprietatea Aquaserv SA, din care se propune racordul prin aleea nouă până la parcelele noi propuse prin proiecte autorizate de deținătorii rețelei și Primăria Tg. Mureș.

3.6.2. Canalizare menajeră

Se remarcă faptul, că canalizarea menajeră existentă în str. Nordului a fost realizat din grija Primăriei Sângeorgiu de Mureș din care se propune racordul prin aleea nouă până la parcelele noi propuse prin proiecte autorizate de deținătorii rețelei și Primăria Sângeorgiu de Mureș.

3.6.3. Canalizare pluvială

În situația actuală pe str. Nordului există o canalizare unitară pentru apele menajere și pluviale, administrat de Primăria Sângeorgiu de Mureș.

Se propune canalizarea apelor pluviale într-un sistem spre str. Nordului în baza proiectului aprobat de Primăria Sângeorgiu de Mureș, strada fiind administrat de ambele.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pe str. Nordului există rețea de 0,4 kV, din care se poate asigura racordul pentru alimentarea cu energie electrică a caselor rezidențiale noi propuse prin proiecte autorizate de deținătorii rețelei și Primăria Tg. Mureș.

3.6.5. Alimentarea cu gaz de distribuție pentru încălzire și bucătărie

Pe str. Nordului există rețea de distribuție gaz metan din care se poate asigura branșamente noi dotate cu contoare la accesul nou realizat spre parcelele propuse prin proiecte autorizate de deținătorii rețelei și Primăria Tg. Mureș.

3.7. Protecția mediului

La nivelul zonei studiate protecția mediului impune respectarea în primul rând a zonei de protecție față de linia CF și asigurarea cu utilități a parcelelor noi propuse. Prin aceasta se vor realiza canalizarea apelor de suprafață și plantarea cu pomi fructiferi și alte plantații arborescente, zona încadrată în subzona V5.

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona studiată obiective de utilități publice sunt:

- strada locală cu toate utilitățile aferente străzii aflate pe domeniu public, adică:
 - rețeaua de alimentare cu apă;
 - rețeaua de canalizare unitară;
 - rețeaua de iluminat stradal;
 - rețeaua de gaz de distribuție;
 - rețeaua de telefonie.

3.8.1. Tipul de proprietate a terenurilor

Parcelele studiate sunt proprietăți private, aflate în proprietatea persoanelor fizice.

Propunerile din PUZ nu necesită circulații de teren din domeniu privat în domeniu public sau invers.

Circulația terenurilor (proprietățile studiate)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	3895,0	100,0	3895,0	95,3
Propus pt. trecere în domeniu public de interes local	-----	-----	-----	-----
TOTAL	3895,0	100,0	3895,0	100,0

4.CONCLUZII

Zona studiată se află în continuarea zonei de locuit subzone L2a ca grădină aferentă caselor de locuit situate pe latura de sud al străzii Nordului.

Astfel ele prezintă reserve construibile, ca subzona L2az, pentru care se consideră valabil reglementarea aferentă PUZ actual, care prezintă derogări minime față de RLU aferent PUZ, și anume:

Aliniamente:

- lățime parcelă minim 12,0 m (în RLU – PUG este 14,0 m);
- retragere față de carosabil (variabil);
- distanța minimă față de limitele laterale dreapta 2,0 m (în loc de 3,0 m din RLU – PUG).

Limita edificabilă s-a stabilit prin respectarea zonei de protecție față de linia CF normală din PUG Tg. Mureș.

- Parcela str. Nordului nr.9 modificată va însuma 815,0 mp.
- Parcelele noi construibile propuse:
 - parcelă construibilă nr.5 – 1000,0 mp
 - parcelă construibilă nr.6 – 810,0 mp
 - parcelă construibilă nr.7 – 797,0 mp
- POT maxim admis: 35 %;
- CUT maxim admis: 0,6;
- H maxim admis: 10,0 m

Clădirile se vor amplasa în limitele edificabile în așa fel, ca umbrirea între ele să fie la minimum posibil și cu acordul vecinilor.

La nivelul zonei studiate protecția mediului impune respectarea în primul rând a zonei de protecție față de linia CF și asigurarea cu utilități a parcelelor noi propuse. Prin aceasta se vor realiza canalizarea apelor de suprafață și plantarea cu pomi fructiferi și alte plantații arborescente, zona încadrată în subzona V5.

Realizarea caselor rezidențiale propuse cu confort maxim, arhitectură și finisaj adecvat va ridica aspectul general al zonei de locuit din str. Nordului.

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

CAP. 5
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN PENTRU REALIZAREA
UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL NOU
Tg. Mureș, str. Nordului nr. 9

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE TEREN PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL NOU Tg. Mureș, str. Nordului nr. 9

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 localitatea Tg. Mureș.

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

- PUG TG. MUREȘ 2000
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (NR. 50/1991), republicată);
- Legea nr. 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr. 33/1994 privind expropierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a v – a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată),
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată),
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998),
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996),
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995),
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),
- Legea apelor (nr. 107/1996),
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998),
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000),

- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG NR. 96/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr. 3/2003 privind, realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Legea nr. 589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr. 3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/1NN/ martie 1999 al Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
 - Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționează fără a se deranja reciproc.
 - Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.
 - Dezvoltarea numai a funcțiunilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului (sol, aer, apă).

Recomandări privind organizarea circulației

Str. Nordului reprezintă condiții speciale față de celelalte străzi locale din municipiu, și anume:

- este o stradă cu o poziție mai izolată, fiind situat la marginea intravilanului, dincolo de trecerea la nivel al liniei ferate;
- este compus din 2 părți separate de axa străzii administrate separat: latura de sud este administrată de Primăria Tg. Mureș și reglementat de PUG Tg. Mureș, iar latura de nord este administrată de Primăria comunei Sângeorgiu de Mureș;
- astfel, dotarea cu utilități s-a realizat de ambele localități, modernizarea și întreținerea se realizează mai complicat.

Accesul la parcelele noi propuse se asigură prin realizarea unei alei carosabile de 6,0 m lățime din str. Nordului în formă de fundătură, care va deservi 3 case noi propuse.

Asigurarea utilităților se va realiza prin alea propusă de la rețelele existente în str. Nordului.

Realizarea aleii se asigură din terenul aferent imobilului nr.9 și din terenul situat în continuare propus pentru parcelare în 3 loturi.

Astfel 473,0 mp suprafață totală a aleii private de 6,0 m lățime se va însuma din 200,0 mp dezlipit din parcela nr.9 + 273,0 mp dezlipit din terenul parcelabil.

Toată suprafața aleii va fi în proprietatea indivizată a celor care o folosesc, și întreținerea și utilizarea revine tot în sarcina lor.

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

Regulamentul este valabil în condițiile aprobării lui către Consiliul Local Târgu Mureș și Consiliul Județean Mureș, în condițiile prevăzute de Legea nr.453/2002 și legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Ordonanța de urgență nr. 7/2011 privind amenajarea teritoriului.

REGULAMENT
afereant PUZ – pr. nr.740.0/2013

- SUBZONA L2az -

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

L2az - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

Să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire.

Se recomandă ca în raport cu caracteristicile geotehnice să se prefere următorul regim de construire:

- în zona de luncă construcții în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime= $1/2 \div 1/3$;

- în zona de luncă construcții în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / lățime= $1/2 \div 2/5$;

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate – una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L2az – sunt admise următoarele funcțiuni:

- ⇒ locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- ⇒ echipamente publice de nivel rezidențial;
- ⇒ lăcașuri de cult.
- ⇒ servicii compatibile cu locuirea.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2az – se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L2az – se interzic următoarele utilizări:

- ⇒ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, care 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;
- ⇒ depozități 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 natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ⇒ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L2az – se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime – 350 mp:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	front (m)	Suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 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;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2az - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III.

- Se permite amplasarea pe aliniament – fără retragere – respectând normele pompieristice.

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

L2az – în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **2,0** metri.

L2az – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0** metri.

L2az - în cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limita exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

L2az – 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;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2az – parcela este construibilă numai dacă are 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.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2az – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2az – înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri).

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2az – 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.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

L2az – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi făcuta 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;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2az – 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 recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

L2az – 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;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2az – $POT_{max} = 35\%$

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

L2az – pentru înălțimi:

– P+1 $CUT_{max} = 0,6$

- SUBZONA V5 -

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

V 5 - Culoare de protecția față de infrastructura tehnică (față de lini aCF normală Tg. Mureș - Reghin).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

V 5 - conform legilor și normelor în vigoare – cu respectarea Avizului SNCFR

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V5 – cu avizul SNCFR

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

V 5 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

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

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

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

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. -ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii – conform Aviz SNCFR.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii – vezi avizul SNCFR.

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii – vezi avizul SNCFR.

Întocmit
Arh. Keresztes Géza