

MEMORIU DE PREZENTARE

Proprietarii terenurilor care fac obiectul acestui studiu doresc amplasarea unor case de locuit pe cinci terenuri situate la limita teritoriala a Tg Mures cu Santana de Mures in dreptul str Arinului (str Voinicenilor)

In vederea acestui deziderat este necesara intocmirea unei documentatii urbanistice pentru realizarea unui ansamblu rezidential nou . Zona este prevazuta in PUZ Unirii in UTR "L2cz" subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire izolat, continuu sau grupat .

Zona studiata impusa prin Avizul prealabil de oportunitate nr 02/19.04.2012 eliberat de Consiliul Local al municipiului Tg Mures este delimitata de limita administrativa Tg Mures (str Arinului Santana de Mures) si strada de legatura in str Marului . Aceste terenuri sunt situate in intravilanul municipiului.

Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele :

-realizarea unui ansamblu rezidential nou prin amplasarea unor case de locuit duplex P+EM pe cinci parcele cu un numar de 10 unitati

-rezervarea unei fasii de teren dintr-o parcela limtrofa am plasamentului pentru asigurarea unui prospect de strada de 7,0m pentru asigurarea accesului din str Marului

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

- schimbarea regimului economic al zonei din teren agricol intravilan in teren pentru constructii -zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante

INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL
	REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL NOU Str Voinicenilor fn Tg.Mures
Beneficiari	TEGLAS ANICA si DANIEL
Proiectant	SC VIA MODUL SRL Arh. M Dragota Tg Mures
Data elaborarii	tr I 2015

1.2 Obiectul P.U.Z

Obiectul Planului urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona studiata, respectiv organizarea terenului aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice prevazute in PUZ Unirii in zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante . Zona este situata la limita teritorial administrativa cu Santana de Mures - in dreptul str Arinului si drumul de exploatare de acces cu legatura in str Marului

Conform prevederilor din Certificatul de Urbanism nr. 1359/06.08.2012 prelungit ca termen de valabilitate , emis de Primaria Tg. Mures se propune intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea regimului economic al suprafetei de 2699mp ai proprietarilor, din terenuri arabile intravilane in terenuri pentru constructii, precum si delimitarea terenului domeniului public aferent circulatiilor carosabile..

Constructiile propuse sunt 10 case de locuit P+EM tip duplex cu realizarea strazii de acces .

1.3 Surse documentare

- Planul Urbanistic General (PUG) al municipiului Tg Mures, proiect 2003, elaborat de S.C. Arhitext Intelsoft Bucuresti proiect 2003 si PUZ Unirii elaborat de S.C. Proiect SA Tg. Mures ,proiect 2007.

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

- Ridicare topografica scara 1: 1000 efectuata in mai 2012 avizata de OCPI Mures

- Studii geotehnice

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

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

Localitatea Tg Mures este situata pe malurile raului Mures inclusiv dealungul DN13 si DN 15; relieful este de zona de terasa ale raului Mures si zona colinara a platoului Cornesti

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

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

- directia principala de dezvoltare este dominata de profilul mixt al localitatii adica locuinte, industrie, institutii de invatamant si cultura , prestari servicii, turism

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

In scopul realizarii de constructii pentru case de locuit , solicitate de populatie care constituie obiectul .prezentului studiu de urbanism se are in vedere zonificarea terenului situat la limita teritoriului administrativ cu Santana de Mures (zona de locuit cu acces din str Arinului) drumul de exploatare care se leaga de str Marului.

In zona exista mai multe case de locuit noi .

In Puz Unirii zona a fost cuprinsa in UTR "L2cz" Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire izolat, continuu sau grupat "

Prin Avizul prealabil de oportunitate nr 02/19.04.2012 se propune intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ pentru reglementarea urbanistica a zonei

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- nord - teren arabil
- sud - drum de exploatare de acces si teren arabil liber
- est - terenuri arabile libere
- vest - limita teritoriala Santana de Mures – case de locuit pe str Arinului

2.2.Incadrarea in zona

Conform plansei desenate nr.1 (Incadrarea in teritoriu), zona studiată se situeaza la sud de limita teritoriala cu Santana de Mures ,in partea de nord vest a municipiului Tg Mures, terenuri intravilane , delimitate de drumuri de acces si de terenuri agricole. Zona studiată are cca 260m lungime si cca 130m latime.

2.3.Elemente ale cadrului natural

2.3.1 Relieful

Situata in partea de centrala a judetului zona este predominanta cu relief de lunca Muresului . Din punct de vedere al reliefului, zona face parte din Podisul Transilvan, suprafata acesteia fiind plana , lunca extinsa a Muresului ,respectiv un teren arabil mare care cuprinde zona dintre str Voiniceni si str Marului..

2.3.2. Reteaua hidrografica

Principala retea hidrografica in zona este raul Murest situat la distanta de cca 1,0km . Alte retele permanente sau nepermanente de apa pe zona studiată nu exista.

2.3.3. Clima

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

2.3.4. Caracteristici geotehnice

Structura stratificatiei terenului din zona amplasamentului este uniforma si are urmatorul aspect:

- la suprafata solul vegetal cu o grosime de 0,8m
- strat de argila prafoasa galbuie tare cu concrețiuni calcaroase cu o grosime de 1,70m

- strat de argila prafoasa cafenie ,cxu intercalatii nisipoase ,plastic consistenta cu o grosime de 0,80m

- pietris –bolovanis cu nisip prafos cenusiu cu o grosime de 0,90m

Terenul de fundare este argila prafoasa galbuie (str nr 2) cu 380 kPa si argila prafoasa cafenie (str nr 3) cu 350kPa . Adancimea minima de fundare = -1,0 m. Apa subterana apare in foraj la 1,50m ..

Date geofizice

Zona seismica de calcul E, gradul de intensitate seimica 7, Tc perioada de colt:= 0,7s.Coeficientul seismic zonal Ks= 0,12, adancimea maxima de inghet : 0,90 m.

2.3.5. Riscuri naturale

Zona studiata este plata si nu exista riscuri legate de stabilitatea terenului. Zona este situata in lunca Muresului si riscul la inundatii este asumat de intreaga zona.

2.4 Circulatia

Circulatia rutiera in zona este asigurata in prezent dintr-un drum de exploatare lung de cca 240 m -drum public care se desprinde din str Marului si din drumul interior lung de cca 120,0m ,drum privat cu refugii al locatarilor zonei si al proprietarilor

.2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata in prezentul P.U.Z. are o suprafata de 13.755 mp iar terenurile care se vor detalia 2405 mp+ 294 mp - drum fiind aferenti ridicari topografice intocmita in mai 2012

Terenurile sunt situate in intravilanul localitatii si au marcata parcelarea. Terenurile sunt arabile iar zona de locuit existenta reprezinta un mozaic in expansiune

2.6. Echiparea edilitara

Apa potabila-canalizare

Localitatea Tg Mures dispune de sisteme centralizate de alimentare cu apa si canalizare. Pe str. Marului si str Arinului exista in prezent retea de alimentare cu apa. Retea de canalizarea menajera exista pe str Arinului .

Energie electrica

Reteaua electrica LEA este construita pe stalpi de beton pe str Marului , partial pe drumul de exploatare si pe str Arinului .

Retea de gaz metan

In zona exista retea de distributie gaz metan pe str Marului si pe str Arinului

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamntare.

La elaborarea documentatiei au participat studiile de specialitate si fundamntare ce au stat la baza amenajarii teritoriului administrativ al municipiului, precum si studiul de evaluare a potentialului zonei cu multiple functiuni , care analizeaza critic situatia existenta si prevede:

- posibilitati de dezvoltare a multiplelor forme de functiuni
- echiparea zonelor de locuit cu utilitati de tip urban
- optimizarea relatiilor in teritoriu.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Zona studiata prin prezentul P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii studiat in PUZ Unirii si apartinator UTR "L2cz" Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire izolat, continuu sau grupat "

Conform prevederilor Avizului de oportunitate zona studiata cuprinzand aceste terenuri nu este restrictionata constructiilor, ea va fi reglementata ca un ansamblu rezidential nou .Aceasta reglementare va fi permisa a se realiza

numai cu elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic zonal si a regulamentului local de aplicare al acestuia.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenurile pe care se vor construi casele de locuit , care vor avea un regim de inaltime P+1,P+2 sunt plate , ce presupune adaptarea functiunilor si a solutiilor constructive la acesta. In vecinatate exista trei case de locuit noi . Lucrarile de sistematizare verticala a terenului parcelor se vor face astfel ca prin amenajarea teraselor, sa se realizeze un cadru natural de adecvat zonei de locuit.

3.4 Modernizarea circulatiei

Circulatia rutiera

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

- asigurarea accesului auto de pe zona administrativa a Tg Muresului , pe o prelungire din str Marului pana la limita administrativa cu Santana de Mures ,capatul str Arinului

- se propune largirea drumului de exploatare situat in partea vestica a amplasamentului ,drum public lat de cca 4,0m si lung de 240m la un prospect de strada de 7,0m pentru legatura cu str Marului . In acest scop se propune interdictie de construire pe aceasta fasie lata de maxim 3,0m (variabila ca latime Aceasta latire se face cu acceptul autentificat al proprietarilor terenului .

- realizarea drumului interior ,privat situat la limita cu str Arinului (Santana de Mures) pe o lungime de cca 120m cu un profil de 4,0 m , cu realizarea unor refugii si racordarea lui la viitoarea strada de 7,0m ; (conf extraselor Cf) .

-realizarea acestor drumuri se va face cu efortul financiar al beneficiarilor si al autoritatilor locale .

-amplasarea caselor la drumul privat se va face la distanta de 4,0m fata de limita acestui drum si asigurarea spatiului interior dublu de parcare in parcele

-locul de intoarcere va fi capatul strazii de 7,0m

-asigurarea unui traseu cu dublu sens pe strada de 7,0m din care se va asigura accesul la cele 8 parcele .

3.5.Zonificarea functionala - Reglementari - Bilant teritorial - Indici urbanistici

Factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu sunt :

-mobilarea terenurilor studiate , rezolvarea utilitatilor adecvate structurii urbane ,valorificarea cadrului natural, armonizarea acestuia cu amplasamentul propus, asigurarea accesului pietonal si carosabil la cladirile de locuit , precum si o functionare optima, in cadrul zonei de locuit propuse prin P.U.Z

Conform plansei nr.S1 – Situatia existenta- prezinta zona luata in studiu delimitata de limita administrativa cu Santana de Mures si drumul de exploatare latit cu legatura in str Marului si cele 6 parcele de teren aflate in cauza

In zona sunt cinci loturi diferite in limita a 478mp-490mp amplasate ordonat la strada de acces . In vecinatate exista 3 case de locuit parter si etaj mansardat , construite de cca 5ani-10ani si terenul limitrof drumului de exploatare cu 9500mp . Zona este intr-un amplasament periferic a orasului ,in dezvoltare .

Bilant teritorial existent

- Suprafata totala teren studiat	13755 mp	din care:
- Suprafata teren arabil	2405 mp	
- Suprafata teren circulatie publica	1288 mp	
- Suprafata teren circulatie private	562 mp	
- suprafata teren nereglementat	9500 mp	

3.5.1 Zonificarea functionala - Reglementari

SOLUTIA PROPU SA

Conform plansei desenate nr.S2–Reglementari urbanistice zonificare, se propune reglementarea urbanistica pentru realizarea unui ansamblu rezidential nou . zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante , in regim de inaltime de P+1;P+2E amplasate la distante variabile de la limita de proprietate . Forma majora a terenului este cvasi dreptunghiulara , este arabil intravilan si are dimensiunea majora de cca 22,0m si 121,0m in adancime .Studiul rezolva si functiunile complementare de: circulatii carosabile si pietonale.

Terenul dr 9500mp propus pentru amplasarea de case de locuit cu functiuni complementare nepoluante delimitat prin terenuri libere si incinte edificate , limitat de viitoarea strada de 7,0m si de str Marului se va reglementa urbanistic ulterior .

Terenul propus reglementarii are o suprafata de 2405 mp, compus din cinci parcele fiind proprietatea privata a cetatenilor, delimitata prin tarusare .Terenurilor au acces din strada (in prezent druml de exploatare) de legatura cu str Marului Conform parcelarii existente cele 5 parcele au cca 476mp-490mp .Suprafata lot < 250mp si latimea frontului la strada 12m.

S-a asigurat accesul direct la fiecare parcela din drumul de acces cu un carosabil interior legat la strazile de mai sus. Aliniamentul major are distanta de amplasare a cladirilor de la 4,0m fata de limita drumului de acces , la 5,0m fata de limita posterioara a proprietatilor si de 3,0m pe laterale Principiile de amplasare ale cladirilor in cadrul fiecarui lot respecta codul civil si regulile de insorire. Compozitional sunt propuse 5 cladiri duplex ,amplasate pe parcele.

La mobilarea loturilor , s-a avut in vedere faptul ca in zona studiata exista tendinta de extindere a zonei de locuit si restul terenurilor vor fi parcelate si mobilate cu locuinte sau alte functiuni complementare.

3.5. 2. Bilant teritorial - Indici urbanistici

Bilant teritorial propunere	Zona de locuit	
zona de locuit propusa	= 2397mp	
S construita =720mp	S desfasurata = 1440mp	P+1
S parcare interioare	= 300mp	
S alei pietonale si terase	= 420mp	
S teren construit si amenajat	= 1440mp	
S teren spatiu verde	= 957mp	39,97%

Indici urbanistici propusi POT =30,0% CUTpr = 0,60 P+1

3.5.2.Zonificare functionala

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Teren arabil intravilan	2405	17.49	-	-
2.	Zona de locuit	-	-	2397	17.43
3	Circulatii interioare publice	1288	9.36	1799	13.08
4	Circulatii carosabile private	562	4.08	570	4.14
5	Teren nereglementat	9500	69.07	8989	65.35
.	Total zona studiata	13755	100,00	13755	100,00

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

3.6. Echipare edilitara.

Alimentarea cu apa este si va fi rezolvata prin racordarea la reseaua existenta si extinsa a orasului de pe str Marului.

Canalizarea- este si va fi rezolvata prin racordarea la reseaua existenta si extinsa a orasului de pe str Marului.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransamente la reseaua existenta si extinsa de pe strada Marului:

Alimentarea cu gaz metan se va face prin bransamente la reseaua existenta si extinsa de pe strada Marului

3.7. Protectia mediului

Analizand situatia existenta si luand in considerare strategia de dezvoltare a acestei zone precum si integrarea ei in circuitul civil, reabilitarea si conservarea mediului trebuie extinse pornind de la cadrul natural existent dar si de la problemele evidentiate anterior, prin care se impun luarea anumitor masuri :

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

3.8. Proprietatea asupra terenurilor

3.8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor

- a) Teren proprietate publica este terenul destinat circulatiilor carosabile si pietonale existente, reprezentat in plansa desenata nr. S 4, prin culoarea rosu pal(violet)
- b) Teren proprietate privata persoane fizice, a cetatenilor prin culoarea galben,
- c) Teren proprietate privata persoane fizice propus sa fie trecut in domeniul public al primariei reprezentat prin culoarea galben hasurat

3.8.2 Circulatia juridica a terenurilor

Terenurile necesare realizarii propunerii de rezolvare adecvata a circulatiei pietonale si carosabile adaptata la noua zona de constructii sunt si vor fi ale localitatii , nu au gabaritele necesare si sunt necesare treceri din proprietatea privata a cetatenilor in proprietatea publica .

In plansele de reglementari juridice sunt specificate suprafetele de teren care vor trece in domeniul public al Primariei respectiv fasia de cca 3,0m cu care se lateste drumul de exploatare existent de 4,0m :

Zona afectata de viitoarea strada cu acces in str Marului este pusa sub interdictie de construire si va fi determinata ca suprafata exacta (cca 511mp} la definirea acestei zonei .Ea urmeaza sa fie cedata de proprietarii ei .

4. CONCLUZII

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

- terenul studiat este destinat constructiilor de locuinte (nepoluant), cu regim de inaltime de P+1,P+2; cu masuri pentru executarea cladirilor pe teren de lunca
- zona va fi tratata cu atentie, respectand normele sanitare si normele de protectie a mediului.

Aprecierea elaboratorului P.U.Z.

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

Intocmit
Arh M Dragota

**REGULAMENT LOCAL
REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL NOU
Str Voinicenilor fn Tg.Mures**

GENERALITATI CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusa in in zona L2cz aferenta PUZ Unirii

Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu

**SECTIUNEA I
UTILIZARE FUNCTIONALA**

Art 1 UTILIZARI ADMISE

sunt admise urmatoarele functiuni

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit ,cuplat si izolat;
- in functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate;
- echipamente publice de nivel rezidential;
- lacasuri de cult

Art 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mpAdc si sa nu genereze transporturi grele;aceste functiuni vor fi dispuse in intersectii si se va considera ca au o arie de desrvire de 250m ;

-pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5%se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stbilizare a terenurilor si a conditiilor de realizare a constructiilor,inclusiv a celor terasate

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

Art 3 UTILIZARI INTERZISE

-functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200mpADC,genereaza trafic important de persoane si marfuri,au program prelungit dupa orele 22,00,produc poluare;

-activitati productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu)prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie,prin deseuri produse ori programul de activitate;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en gros
- depozitare materia;le refofosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;

-activitati productive care utilizeaza sau depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice

- autobaze si satii de intretinere auto

-lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedeca evacuarea si coletarea rapida a apelor meteorice

SECTIUNEA II

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

–se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

1.Dimensiuni minime pentru terenuri pe care se vor construi cladiri grupate (tip duplex) pentru fiecare unitate de locuit $S=225\text{mp}$;reducere cu 10% fata de suprafata de 250mp

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	225(250) 10%reducere	12
Izolot	200	12	350	14
Parcela de colt			Reducere cu 50%	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

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

Art 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0m pe strazi de categoria a III si 5,0m pe strazi de categoria II si I

- cladirile se dispun pe aliniament cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltimea si distanta dintre aliniamente ,dar nu mai putin de 4,0m ;

- in toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu distanta de minim 5,0 pentru a permite pe viitor parcare a celei dea doua masini inafara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina din fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie
- in cazul cladirilor insiruite ppe parcele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi(semicuplate sau izolate)

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

-in regim izolat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3,0m ;

- in regim grupat cladirile semi-grupate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcele alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3,0m ,in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat

- in regim continuu cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15,0m pe limitele laterale ale parcelei , cu exceptia celor de colt, care vor intoarce fatade spre ambele strazi;

-in cazul segmentarii insiruirii ,spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren , dar nu cu mai puțin de 3,0m ; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta , avand regim de construire discontinuu.

– retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 5,0m ;

- in cazul loturilor puțin adanci se accepta pozitionarea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.

Art 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 4,0m

Art 8 - CIRCULATII SI ACCESE

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

Art 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

-stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei,deci inafara circulatiilor publice

Art 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi de P+2(10m)

- se admit depasiri de 1-2m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat

Art 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

-toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis, sarpanta sau terasa in cazuri justificate urbanistic si arhitectural;

-la invelitoarea acoperisului se recomanda folosirea tiglei in culori naturale

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

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

Art 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice

-la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

-se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;

-toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat ;

se interzice dispunerea antenelor TV –satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

Art 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda plantarea de specii de arbori ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor

Art 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta dublata de gard viu
- gardurile spre limitele separative alre parcelelor vor fi opace sau transparente cu inaltime maxime de 2,20m

SECTIUNEA III

POSSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max=30%

Art 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

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

Tr I 2015 Tg Mures

Intocmit
Arh. Maria Dragota