



Str. Revolutie nr.22 , Tg Mures
Tel/ fax . 0265-217822
e-mail: arhitectonpro@yahoo.com

**P.U.Z. - REGLEMENTARE ZONA PENTRU
REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE,
PARCELARE TEREN**

**Tg. Mures
str. Constandin Hagi Stoian f.nr.**

BENEFICIARI: STEFAN FLORIN

AMPLASAMENT: str.Constandin Hagi Stoian f.nr.,mun.Tg. Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 12.2014

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

TH.PR. GALFI ILDIKO _____

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. Tg. - Mures | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. Unirii | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN Tg. - MURES – ORTOFOTO | A-03 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENT - DISFUNCTIONALITATI | A-04 |
| 5. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A-05 |
| 6. PLAN DE MOBILARE PROPUȘ TEREN BENEFICIAR | A-06 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A-07 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | A-08 |

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 1544 din 21/10/2014
2. EXTRAS CARTE FUNCIARA Nr. 133075
3. RIDICARE TOPOGRAFICA

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data : 12.2014

MEMORIU GENERAL

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN, mun.Tg. Mures, str. Constandin
Hagi Stoian f.nr.,beneficiar Stefan Florin**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea investiției : **P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU
REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Amplasamentul investiției : **str. Constandin Hagi Stoian f.nr.
mun.Tg.de Mures, jud.Mureș**

Beneficiar: **Stefan Florin**

Proiectant : **S.C. ARHITECTON S.R.L. , Tirgu Mureș**

Faza : **P.U.Z.**

Data : **12. 2014**

1.2. Obiectul lucrării

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește să construiască un ansamblu de locuințe colective, cu înălțime P+3E, cu apartamente de 2 și 3 camere. Deoarece în documentațiile de urbanism aprobate în zona, respectiv P.U.Z.-Unirii, zona este prevăzută cu interdicție de construire până la aprobarea P.U.D. – P.U.Z., a fost solicitată întocmirea unui P.U.Z. pentru reglementarea punctuală a zonei.

Terenul este evidențiat în extrasul C.F. nr. 133075/Tg.Mures, nr.cad.133075, teren intravilan arabil, în suprafața de 7578,00 mp, proprietatea lui Stefan Florin.

Zona studiată este destinată prin P.U.Z.- Cartierul rezidențial Unirii centrelor de cartier din zonele de extinderi. Tendința actuală este de locuire unifamilială sau colectivă.

1.3. Surse documentare

- P.U.G.-Tg.Mures aprobat prin HCL 257/19.02.2002

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

- P.U.Z.- Cartierul rezidential Unirii aprobat prin HCL 31/07.01.2008
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.- Indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin ordinul 176/N/16 din august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriale.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
Pentru demararea lucrarii au fost solicitate si obtinute urmatoarele avize:
 - Aviz Comisia Tehnica de amenajarea Teritoriului si Urbanism nr.17/98/22.07.2014
 - Aviz prealabil de oportunitate nr.14/26.09.2014.
 - Certificat de Urbanism nr.1544/21.10.2014 pentru elaborare P.U.Z.- Reglementari zona pentru realizare Ansamblu de locuinte colective, parcelare teren.

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Evolutia zonei

Zona cartierului Unirii este una din putinele care au ramas neconstruite in intravilanul municipiului. Din aceasta cauza exista o presiune continua pentru urbanizarea ei.

Au fost aprobat mai multe documentatii de urbanism care au propus majoritar functiunea de locuinte unifamiliale sau colective de mici dimensiuni.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in zona nord-vestica a municipiului Tg.Mures, ca teren intravilan arabil.

Zona este cunoscuta sub denumirea „Carietul Unirii”. Drumul principal de acces este str. Voinicenilor, care face legatura cu zona centrala a municipiului Tg.Mures. Accesul auto si pietonal se face prin str. Constandin Hagi Stoian. Aceasta are utilitati necesare functionarii ansamblului de locuit.

Accesul la servicii si institutii de interes general este facilitat de trama stradala constituita.

2.3. Elemente de cadru natural

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului, cu vecinatati construite si nu mai are caracter natural.

Terenul este orizontal, fara probleme de alunecari de teren sau inundatii.

2.4. Circulatia

Accesul principal este asigurat din str.Voinicenilor cu 2 benzi asfaltate, acostament, santuri de garda si trotuare. Din aceasta porneste str. Constandin Hagi Stoian, prevazuta in documentatia de urbanism cu prospect de doua benzi si trotuare laterale, totalizind o latime de 10,00 m. Momentan strada este pietruita si are o latime intre 7 – 10 m.

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

2.5. Ocuparea terenului

Zona studiată are funcțiunea caracteristică locuire. La intersecția străzii Constandin Hagi Stoian cu str. Voinicenilor, parcelele au funcțiune comercială și depozitare, în general materiale de construcții.

Locuințele existente au în general regim de înălțime D+P+1E, D+P+M, D+P+1E+M și sunt construite pe terenuri proprii.

Proiectul de ocupare al terenului estimat în dezvoltările noi este de aproximativ 30 – 35%

La limita vestică a terenului studiat este construită o hală de depozitare materiale diverse, cu structură și pereți metalici.

Structural fondul construit existent are stare bună și foarte bună, fiind construit în ultimii ani.

Nu sunt disponibile clădiri cu funcțiunea de servicii, acestea fiind în general situate pe frontul stradal al străzii Voinicenilor, accesibile prin străzile existente.

Spatiile verzi sunt construite din curțile și grădinile din incintele locuințelor terenul neconstruit din partea sud – vestică a apartamentului este parțial cultivat, parțial lăsat neutilizat.

Terenul este orizontal, fără pericol de alunecări de teren și neînundabil.

Principalele disfuncționalități considerăm ca sunt :

- Accesul auto și pietonal prin str. Constandin Hagi Stoian îngreunat de faptul că strada nu este constituită la profilul aprobat în P.U.Z.- Cartierul Unirii și nu este asfaltată și canalizată pluvial.

- Lipsa unor prevederi urbanistice actualizate pe întreaga zonă.

- Lipsa unor strategii de dezvoltare a rețelelor edilitare coerente pe toată zona cartierului Unirii.

2.6. Echipare edilitară

Strada Constandin Hagi Stoian are toate utilitățile necesare funcționării zonei de locuințe : apă, canalizare menajeră, gaz, electricitate.

Dezvoltarea lor pentru urbanizarea zonei nu este prevăzută de utilități, extinderea rețelelor făcându-se în general doar la solicitările punctuale ale proprietarilor de parcele.

2.7. Probleme de mediu

Zona este în intravilanul localității, cu cadru construit definit ca funcțiune locuire. Nu are probleme de riscuri naturale, de rețele edilitare problematice sau vecinătăți înscrise în lipsa de monumente protejate.

2.8. Opțiuni ale populației

Consultarea populației se va face pe parcursul întocmirii și definitivării documentației, conform legislației în vigoare.

Se vor organiza dezbateri publice și proceduri de consultarea populației.

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

Elaboratorul va solutiona mobilarea volumetrica a amplasamentului, amenajarea terenului si aprovizionarea cu utilitati cu respectarea reglementarilor in vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE

3.1. Optiuni Concluzii ale studiilor de fundament

Se vor obtine avizele tuturor furnizorilor de utilitati, pentru extinderea acestora, bransamente si alte lucrari necesare aprovizionarii viitoarelor locuinte.

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru stabilirea conditiilor de amplasare ale investitiei.

3.2. Prevederile P.U.G.

In P.U.G.-Tg. Mures zona este denumita : **L2a** – subzona locuintelor individuale si colective mici, cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Deoarece de la aprobarea P.U.G.-ului solicitarile de urbanism a zonei s-au definit si modificat fata de prevederile initiale, administratia locala a intocmit si aprobat un Plan Urbanistic Zonal – Cartier Rezidential Unirii, in care zona este denumita CC1z – subzona centrelor de cartier existente si a centrelor de cartier din zonele de extinderi.

Regulamentul de urbanism aferent zonei este urmatorul :

C - Zona centrelor de cartier continand echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este inclusa in CC aferent P.U.G.

Zona se compune din yrmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta :

CC1z - Subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi.

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, tinandu-se seama de rolul acestora în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CC1z - în cazul centrelor realizate în interiorul țesutului urban existent utilizările admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren;

- se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații;

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

- se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit
 - în cazul centrelor din noile extinderi se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

CC1z - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și intretinerea spațiilor publice.

CC1z - locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfasurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui P.U.Z.;

CC1z - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CC1z - se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale;

- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de **40,0** metri

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CC1z- se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

- lucrări de terasament de natura 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 împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

CCiz - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000,00** mp. cu un front la stradă de minim **30,00** m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim **500,00** mp. și un front la stradă de minim **15,00** m, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim **18,00** m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CCiz- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4 – 10** m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristica de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **4,0** m de la aliniament pe străzile cu trotuare având latimi de maxim **3,0** m. sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu latime de peste **3,0** m. cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe a clădirilor să nu depășească distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii, dar nu cu mai puțin de **4,0** m; fac excepție de la aceasta regula numai situațiile de marcarea prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,0** m (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa **85%** din suprafața parcelei.

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

CCiz - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomanda să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0** m de la aliniament;

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

- în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de aceasta limita la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **4,0 m**; în cazul în care aceasta limita separă centrul de cartier de subzona preponderent rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanță se majorează la **5,0 m**
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **4,0 m**;
- distanță dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,00 m** ; clădirile destinate altor culte pot fi inserate în front continuu;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- se recomanda ca la clădirile cu activități productive ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de **10,00 m** distanță, parapetul ferestrelor să aibă înălțimea minimă de **1,90 m** de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;

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

CCIz- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de **6,0 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CCIz- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 m** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomanda ca accesesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublură;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0 m**.
- este necesar ca prin P.U.Z. să fie clar delimitate circulațiile publice pietonale - străzi și piațete;

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CC1z- conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la o distanță de maxim **150,00** m;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fara a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** m înaltime;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CC1z - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se recomanda înălțimi maxime în planul aliniamentului de **P+10** pe străzile cu **6** fire de circulație, **P+6** pe străzile cu **4** fire de circulație și **P+3** pe străzile cu **2** fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășeste distanță dintre aliniamente conform Articolului 5;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de **50,00** m pe străzile de **6** și **4** fire de circulație și pe o lungime de **25,00** m pe străzile cu **2** fire de circulație; în acest spațiu se recomanda racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim **25,00** m de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
- se recomanda ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească **P+3** niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CC1z - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări;

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creării unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CCIz- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulației pietonale pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CCIz - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **5** arbori în perimetrul centrului de cartier;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor **30%** va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CCIz - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim **2,20 m** și minim **1,80 m** înălțime din care **0,30 m** soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CCIz - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

POT_{max}=80% exclusiv echipamente publice; pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

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

CC1z - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

CUT maxim exclusiv echipamente publice - în funcție de numărul maxim de niveluri:

m P+3,4-CUT_{max}=2,0

m P+5 și peste - CUT_{max}=2,2

CUT maxim - pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu mai are valori naturale, fiind încadrat în intravilan și construită.

Terenul este plat, nu are oglizi de apă, zone plantate sau forme de relief valoroase în apropiere, terenul care nu este construit, este cultivat sau lăsat în paragină.

Terenul de fundare recomandat de geotehnicieni este la limita de îngheț, pe un strat de pietris stabilizat.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la teren se face din str. Constandin Hagi Stoian, prin terenul cu lățime de 8,0 m în P.U.Z.-Unirii, materializat pe teren, există o stradă perpendiculară pe prima (denumită în continuare str. 2), cu un prospect de 10,0 m, care duce în adâncimea parcelelor existente, neconstruite. Aceasta va fi a doua cale de acces către amplasament. Deoarece înălțimea actuală a drumului de câmp pe care este propusă str. 2 este de aproximativ 7,00 m. Se propune lățimea ei la 10,00 m, cu cedarea de teren pe ambele părți în mod egal, pornind de la actualul ax.

În incintă se vor organiza alei carosabile pentru accesul la clădiri și un număr de locuri de parcare egal cu numărul de apartamente construite.

Aleile carosabile vor avea 6,00 m lățime și vor fi bordate cu trotuare pentru accesul pietonal.

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

Documentația de față propune reglementarea suprafeței de teren deținute de beneficiar în vederea construirii de locuințe colective de înălțimi medii.

Se va adopta o unitate teritorială adaptată la zonă și la solicitările beneficiarului. Deoarece evoluția zonei nu mai justifică denumirea și reglementările CC1z – subzonă centrelor de cartier existente și a centrului de cartier din zonele de extinderi.

Se propune denumirea funcțională L1az – subzonă locuințelor colective medii P+3E, situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Regulamentul va fi adoptat după cel cuprins în P.U.Z.- Zona rezidențială Unirii și denumit L1z.

Carosabile pentru accesul la clădiri și un număr de locuri de parcare egal cu numărul de apartamente construite.

P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

Aleile carosabile vor avea 6,00 m latime si vor fi boldate cu trotuare pentru accesul pietonal.

In plansa de reglementari urbanistice se va mobila terenul cu 6 tronsoane de locuinte:

- **V1**: - P+3E, cu un numar total de 70 apartamente din care 6 cu 1 camera, 46 cu 2 camere si 18 cu 3 camere, respectiv 2 spatii comerciale la parter.

- **V2**: - P+2E, cu un numar total de 62 apartamente din care 6 cu 1 camera, 38 cu 2 camere si 18 cu 3 camere, respectiv 2 spatii comerciale la parter.

Coeficientii urbanistici propusi sunt :

P.O.T. max. 30%

C.U.T. max. 1,25

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte cu regim mic de inaltime	0,317	21,27	1,004	67,38
2.	Zona teren agricol in intravilan	0,964	64,70	0,172	11,54
3.	Zona depozitare existenta	0,083	5,57	0,071	4,77
4.	Zona cai de comunicatie rutiera	0,126	8,46	0,243	16,31
	TOTAL	1,490	100,00	1,490	100,00

BILANT TERITORIAL TEREN BENEFICIAR – V1

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte cu regim mic de inaltime	-	-	0,1682	22,20
2.	Zona servicii la parter	-	-	0,0266	3,51
3.	Zona teren agricol in intravilan	0,7578	100,00	-	-
3.	Zona verde, teren de joaca	-	-	0,2845	37,54
4.	Zona cai de comunicatie rutiera	-	-	0,2785	36,75
	TOTAL	0,7578	100,00	0,7578	100,00

P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

BILANT TERITORIAL TEREN BENEFICIAR – V2

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte cu regim mic de inaltime	-	-	0,1682	22,20
2.	Zona servicii la parter	-	-	0,0266	3,51
3	Zona teren agricol in intravilan	0,7578	100,00	-	-
3.	Zona verde, teren de joaca	-	-	0,2902	38,29
4.	Zona cai de comunicatie rutiera	-	-	0,2728	36,00
	TOTAL	0,7578	100,00	0,7578	100,00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona are toate utilitatile necesare functionarii locuintelor.

Solutiile de extindere a retelelor, bransarea si racordarea la acestea, modalitatea de aprovizionare cu utilitati vor fi solicitate tuturor furnizorilor.

Toate lucrarile vor fi proiectate si executate conform normativelor in vigoare si a legislatiei specifice.

Deseurile menajere se vor evacua prin reseaua organizata la nivel de municipiu.

3.7. Protectia mediului

Funciunea de locuinte colective nu se inscrie in cele cu risc de poluare a mediului.

Nu se estimeaza surse de poluare sau eventualitatea provocarii de riscuri naturale in cazul construirii ansamblului de locuinte propus.

Zona poate fi racordata la reseaua de canalizare municipala.Deseurile menajere vor fi preluate tot de retelele organizate la nivel municipal.

Terenul care momentan este necultivat va fi amenajat dupa finalizarea lucrarilor cu spatii verzi si locuri de joaca pentru copii.

3.8. Obiecte de utilitate publica

Nu s-au solicitat si consideram ca nu sunt necesare obiective de utilitate publica.

Pentru reglementarea circulatiei in zona si pentru conformarea strazii 2 la latimea prevazuta in P.U.Z.-Unirii la 10,00 m, se va ceda suprafata necesara supralargirii acesteia.

Denumirea documentatiei cuprinde si notiunea de „Parcelare teren” deoarece parcela de 7578,00 mp va fi dezmembrata in prima etapa in minim 4 loturi : doua pentru construirea locuintelor colective si una pentru construirea corpului de strada interior si al patrulea paralel cu str. 2, care va fi cedat la Domeniul Public.

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Documentatia de fata propune reglementari noi pentru zona care de la aprobarea documentatiei reglementatoare – P.U.Z.-Unirii – a cunoscut o evolutie diferita decat cea scontata urbanistic.

Propunerea de organizare a unui centru de cartier extins, cu indicatori urbanistici mari nu s-a confirmat in timp. Din aceasta cauza se propune pentru proprietatea beneficiarului adoptarea unui regulament convenabil construirii de locuinte colective medii, cu coeficienti urbanistici micsorati.

Prioritara consideram ca este extinderea retelelor utilitare in zona si amenajarea strazi Constandin Hagi Stoian cu profil urban, asfaltat si cu trotuare pe ambele parti.

S-a constatat ca limitrof terenului studiat a aparut o constructie metalica, cu functiunea de depozitare, care contravine regulamentului aprobat pentru zona. Ar trebui interzisa construirea de cladiri de acest gen, care nu corespund nici functiunii generale si nici imaginii urbane estimate pentru zona.

Pentru viitorul aprobat se estimeaza marirea solicitarilor de construire pentru zona cariterului Unirii. Consideram ca un studiu urbanistic general, reconsiderarea oportunitatii rezervarii zonei pentru stramutarea caii ferate este prioritar pentru dezvoltarea coerenta a zonei.

Urmand tendinta generala de restructurare si modernizare a reglementarilor urbanistice aprobate, documentatia de fata propune in mod coplect modificarea denumirii de „Centru de cartier” in zona functionala L1az – Subzona locuintelor colective medii – P+2_3E situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

Intocmit:
Arh. Kovacs Angela

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT „P.U.Z.- reglementare zona pentru realizarea unui ansamblu de locuinte colective, parcelare teren

DISPOZITII GENERALE

- P.U.G.-Tg.Mures aprobat prin HCL 257/19.02.2002
- P.U.Z.- Cartierul rezidential Unirii aprobat prin HCL 31/07.01.2008
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.- Indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin ordinul 176/N/16 din august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriale.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Documentatia propune atribuirea denumirii functionale noi pentru parcela beneficiarului lucrarii, si anume:

L1az – Subzona locuintelor colective medii – P+3E situate in ansambluri preponderent rezidentiale

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 1az- Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privata;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje,garaje, spații plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajări de sport pentru tineret,împrejmuiri.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 1az - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de intretinere;

- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistice, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privata;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

- vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica.

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50-70** apartamente proprietate privata, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 1az - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

- se interzic următoarele lucrări:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

L 1az - conform P.U.Z.

- clădirile de locuit colective pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

L 1az - se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțimea;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 1az - conform P.U.Z. cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** m pe străzi de categoria III, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanță dintre aliniamente;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu ramana calcane vizibile.

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

L 1az - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **5,0** m.
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de **3,0** m în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependențelor și casei scării.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0** m.

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

L 1az- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța se recomanda a fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10m;
- distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 1az- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 1az- conform P.U.Z. și normelor în vigoare

- staționarea autovehiculelor va fi asigurata în afara spațiilor publice;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 1az- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanță dintre aliniamente, în cazul în care înălțimea depășește distanță dintre aliniamente,
- - se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+3 niveluri.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 1az- conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

L 1az- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

**P.U.Z.- REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE COLECTIVE, PARCELARE TEREN**

Beneficiar : STEFAN FLORIN

Adresa : str.Constandin Hagi Stoian f.nr., mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 12.2014

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; e interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea supraterana a cablurilor de electricitate, iluminat stradal, telefonie, T.V.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L 1az- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100,00** mp.
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihna și grădini de fațăda decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totala a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000,00** mp. se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

L 1az - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1,80 m**, din care soclu opac de circa **0,30 m** partea superioara fiind realizată din fier sau plasa metalica și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20 m** și panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 1az $POT_{max} P+3,4 = 30\%$

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

L 1az - conform regimului de înălțime:

$CUT_{max} P+3,4 = 1,25$