



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

**P.U.Z. – LOTIZARE TEREN SI STABILIRE
REGLEMENTARI PENTRU
CONSTRUIRE DE LOCUINTE
Str. Remetea f.nr.,Mun.Tg.Mures, jud. Mures**

BENEFICIAR: S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Remetea f.nr.,mun. Tg.Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 07.2015

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

TH.PR. GALFI ILDIKO _____

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1227/20.07.2015
4. EXTRASE DE CARTE FUNCARA NR.135809Tg Mures; NR.135872/Tg Mures;
5. PLAN DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I.
6. MEMORIU GENERAL
7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
8. AVIZE conform C.U.

II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. – Tg. Mures A-01
2. PLAN DE INCADRARE IN TG. MURES– ORTOFOTO A-02
3. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. UNIRII A-03
4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI A-04
5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE – ETAPA I A-05
6. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE – ETAPA II A-06
7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR A-07
8. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA A-08

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

MEMORIU GENERAL

**„P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE „ in mun. Tg.Mures, str.Remetea fr.nr., jud. Mures,
beneficiar S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.**

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției : **„P.U.Z.- Lotizare teren si stabilire reglementari
pentru construire locuinte ”**

Amplasamentul investiției : **str. Remetea fr.nr., mun Tg.Mures, jud.Mureș**

Beneficiar: **S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.**

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

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

Data : **07.2015**

1. 2. OBIECTIVUL LUCRARI

Solicitari ale temei program

Beneficiarul doreste in etapa finala sa parceleze terenul in vederea construirii de locuinte.

In prima etapa se vor construi cele 4 locuinte fara a fi dezmembrat terenul.

In etapa a doua dupa ce se vor instraina locuintele sa va proceda la dezmembrarea terenului in loturi pentru edificate si un lot pentru corp de strada, daca viitorii proprietari vor solicita aceasta. Pina la materializarea cailor de acces in cartier conform P.U.Z. Unirii, situatia juridica a terenului va ramane conform situatiei actuale.

Propunerea de mobilare a terenului respecta prevederile reglementarilor aprobate in zona. Se vor obtinr 4 loturi construibile cu locuinte P+1, cu un drum de acces.

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Pentru demararea documentatiei a fost obtinut Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism nr.22/69/18.06.2015 si Avizul de Oportunitate nr. 07/06.07.2015, care stabileste teritoriul studiat si reglementarile obligatorii.

A fost obtinut Certificatul de Urbanism nr.1227/20.07.2015 eliberat de mun. Tg. – Mures, pe cele doua carti funciare solicitate.

Deoarece dupa cumparare s-a cedat o suprafata vecinului limitrof si s-au unificat terenurile intr-o singura carte funciara, a fost solicitat si obtinut un alt Certificat de Urbanism nr. 1778/13.10.2015 eliberat de mun. Tg. – Mures. Pe baza acestuia au fost definitive avizele necesare documentatiei de urbanism.

Zona studiata este cuprinsa in teritoriul studiat si reglementat prin „P.U.Z.- Cartier rezidential Unirii”, aprobat prin H.C.L. 31/2008 si este rezervata locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, cu regim de construire izolat, continuu sau grupat. Trenul propus pentru mobilare este supus interventiei temporale de construire pina la aprobarea unor documentatii de urbanism punctuale.

Imobilul este evidentiat in :

- C.F.nr.136222/Tg.Mures, nr. cad. 136222, teren arabil intravilan cu suprafata de 2856,00 mp, proprietar S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Mun.Tg.Mures aprobat prin H.C.L.257/2002.
- P.U.Z. – Cartier Rezidential Unirii, aprobat prin H.C.L.31/2008.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru a stabili posibilitatile de construire a terenului.

Au fost obtinute avizele furnizorilor de utilitati pentru trasarea retelelor existente si a zonelor de protectie.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Primaria mun. Tg.Mures are in plan extinderea retelelor de utilitati in zona cartierului Unirii, conform Documentatiilor de Urbanism aprobate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului, in partea nord – vestica a acestuia, in teritoriul care s-a dezvoltat cu denumirea de „Cartierul Unirii”. Zona a fost rezervata pentru construirea de locuinte de mici dimensiuni.

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona s-a conturat ca predominant rezidentiala, cu locuinte individuale amplasate de-a lungul retelei stradale existente sau propuse prin documentatiile de urbanism aprobate.

Potential de dezvoltare

Zona cartierului Unirii este una din putinele ramase neconstruite in mun. Tg.Mures. Retrocedarea terenurilor a dus la conturarea unui parcelar pe care s-a trasat o trama stradala care poate urbaniza zona.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata se afla in intravilanul mun. Tg.Mures, pe malul stang al riului Mures, adiacent strazii Remetea.

Relationarea zonei cu localitatea – accesibilitate, cooperare edilitara, cu institutii

Acesul in zona se face din str. Remetea. Aceasta are toate utilitatile necesare. Zona este cu functiune exclusiv rezidentiala. Servicii si institutii publice sunt in centrul cartierului Unirii, in zona cu locuinte colective. Accesul la acestea este facil, intreg cartierul fiind la scara accesului pietonal.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, pe partea nord-vestica a vaili riului Mures.

Geografic este cuprinsa intre valea riului Mures si versantul nord-vestic al acesteia, pe prima terasa a ei. Terenul rezervat amplasamentului este plat.

Zona si-a pierdut caracteristicile naturale, fiind inglobata in intravilan, construita cu locuinte.

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

Date geomorfologice si geologice

Relieful Jud. Mures se caracterizeaza in special prin etajarea pe directia est-vest: acesta coboara in trepte de pe culmile Carpatilor Rasaritene inspre Campia Transilvaniei si Podisul Tarnavelor. Judetul se imparte asadar intr-un sector mai inalt de munti si unul inferior, de podis.

Relieful colinar si de podis ocupa jumatate din suprafata judetului, pe cand cealalta jumatate revine dealurilor subcarpatice transilvanene si muntilor vulcanici Calimani si Gurghiu.

Campia Transilvaniei situata la nord-vest de Mures este o regiune mai joasa, formata din dealuri scunde, avand medie 500 m inaltime si fiind brazdata de vai largi. Datorita pantei line pe cere se intind ogoarele, si a lipsei padurii, aceasta regiune este denumita campie. Campia Transilvaniei (patre din judetul Mure) include campia colinara s Sarmasului, Dealurile Madarasului, Comlodului si Ludusului.

Amplasamentul se incadreaza in zona de lunca. Terenul pe amplasament este plat si stabil.

Din punct de vedere structural terenul este constituit dintr-un pachet de prafuri argiloase - nisipoase, prafuri nisipoase la suprafata si pietrisuri cu nisipuri in adancime.

Aceste formatiuni aluvionare de varsta cuaternala stau pe roca de baza reprezentata prin marne argiloase cenusii pliocene.

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

a.) Date hidrologice si hidrogeologice

Reteaua hidrografica este dominata de raul Mures, care dreneaza zona si colecteaza cativa afluenti.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat in foraj, insa sufera variatii nivelitice in functie de aportul de apa. Panza freatica de infiltratie se cantoneaza in jurul adancimii de -1.10 m la interfata dintre stratul de praf argilos, plastic consistent, negru si argila prafoasa, plastic consistenta spre slab consistenta, in baza.

b.) Cercetarea terenului, stratificatia terenului

Pentru precizarea structurii terenului pe amplasamentul obiectivelor proiectate au fost executate 2 foraje care a pus in vedere urmatoarele:

F1 – apa la -1.10 m

- 0.00 _ - 0.30 m – sol vegetal in liant prafos argilos, gri.
- 0.30 _ - 1.10 m – praf argilos, plastic consistent, negru.
- 1.10 _ - 1.50 m – argila prafoasa, plastic consistenta spre slab consistenta in baza, neagra.
- 1.50 _ - 2.20 m – praf argilos, plastic slab consistent, cafeniu in baza verzui.
- 2.20 _ - 3.20 m – praf nisipos ce trece in nisip prafos, plastic slab consistent – moale, cenusiu.
- 3.20 _ -3.80 m – nisip cu oietris si rar bolovanis, indesare medie – tare, cenusiu.

F2 – apa la -1.20 m

- 0.00 _ - 0.20 m – umplutura din pamant cafeniu.
- 0.20 _ - 0.50 m – sol vegetal in liant prafos argilos, gri.
- 0.50 _ - 1.10 m – praf argilos, plastic consistent, negru.
- 1.10 _ - 1.60 m – argila prafoasa, plastic consistenta spre slab consistenta in baza, neagra.
- 1.60 _ - 2.50 m – praf argilos, plastic slab consistent, cafeniu in baza verzui.
- 2.50 _ -3.30 m – praf nisipos ce trece in nisip prafos, plastic slab consistent – moale, cenusiu.
- 3.30 _ -3.380 m – nisip cu pietris si rar bolovanis, indesare medie – tare, cenusiu.

c.) Conditii de fundare - recomandari

Pentru aceasta zona de lunca se poate executa constructia proiectata cu regim de inaltime dorit, unde fundatiile se vor aseza la adancimea minima care este $D=0.90$ m fata de c.t.a.

Terenul de fundare il va constitui:

- praf argilos, plastic consistent, negru care are capacitatea portanta valoare de baza $P_{conv}=170$ Kpa sarcini fundamentale.
- Praf argilos, plastic slab consistent spre moale, cafeniu, in baza verzui care are capacitatea portanta valoare de baza $P_{conv}=150$ Kpa sarcini fundamentale.

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

- nisip cu pietris, indesare medie, cenusiu care are capacitatea portanta valoare de baza $P_{conv} = 300$ Kpa sarcini fundamentale.

Se vor asigura protectii la fundatii impotriva apelor de infiltratii posibile cu hidroizolatii verticale si orizontale – sistem cuva si drenuri legate la canalizare.

Incastrarea in stratul bun de fundare va fi de minim 30 cm.

Din cauza nivelului apei de infiltratie foarte ridicat (-1.10 m) se recomanda fundarea la - 0.50 m la cota terenului natural. Diferenta de – 0.40 m se va completa cu materiale de umputura, de jur imprejurul constructiilor, pentru a satisface adancimea minima de inghet.

Nu se recomanda executarea de constructii cu subsol in aceasta zona. In cazuri extreme se va executa dren in jurul constructiei, se va capta apa de infiltratie si directionata catre canalizare.

P_{conv} s-a calculat conform STAS 3300/2/85 si este valabila pentru $D_f = 2.0$ m si $B = 1.0$ m.

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice

Circulatia auto se face din str. Remetea, care are doua benzi asfaltate si trotuare. Acesul punctual la amplasament se face pe un drum provenit din drumul de cimp care afec legatura intre str.Podeni si str. Remetea, initiat dupa construirea S.C.ORTOPROFIL S.R.L. Acesta nu este asfaltat si este in formare odata cu rezolvarile urbane initiate in zona.

Transport

Zona are transport in comun, acesta fiind prezent doar in str. Remetea – str. Braganului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

Zona este construita cu locuinte unifamiliale, cu regim mic de inaltime. Loturile sunt medii, 500mp, cu gradini si cu mici zone agricole.

Terenul studiat este liber de constructii.

Relationari intre functiuni, fond construit

Amplasamentul are doar locuinte in jur. Serviciile si institutiile sunt in centrul cartierului, in zona de locuinte colective. La densitatea mica a populatiei, functiunile de deservire nu sunt necesare.

Zona este construita in ultimii ani, cu edificate de buna calitate, in stare fizica buna.

Asigurarea cu servicii

Strada Remataea si Baraganului au pe aliniament servicii diverse, la o distanta mica de amplasamentul studiat.

Spatii verzi

Zona este constituita din parcele de marime medie, cu curti si gradini amenajate. Terenurile aflate in centrul cvartalelor construite pe trama stradala majora sunt libere de constructii, folosite pentru productie agricola.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

Zona strazii Remetea are toate utilitatile necesare construirii conform avizelor primite de la furnizorii: S.C. AQUASERV S.A., E.ON DISTRIBUTIE RO, S.C. ELECTRICA S.A.

Amplasamentul studiat se afla in curs de echipare edilitara.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului si a pierdut caracterul natural.

Riscuri naturale si antropice

Zona nu prezinta riscuri naturale sau cauzate de activitatea umana.

Evidentierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona este parte din intravilanul – mun. Tg.-Mures. Punctual, amplasamentul este liber de constructii.

Pentru aprobarea modului de ocupare al terenului se vor parcurge toate etapele de consultare ale populatiei, conform legii si eventualele optiuni constructive vor fi luate in considerare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru implementarea Documentatiei de Urbanism au fost facute studii topografice si geotehnice pentru stabilirea conditiilor de amplasare a constructiilor.

Au fost solicitate avize de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa aprobe Documentatia de Urbanism.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 07/2015, a fost solicitata studierea terenului beneficiarului si a zonei limitrofe, pentru definirea circulatiei auto.

Zona este reglementata de P.U.Z. – Cartierul Unirii, ca L2Cz – „ Zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regimk de construire discontinuu (insiruit sau covor) sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi.”

Regulamentul zonei este :

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – zona este inclusa in zona L2 aferenta P.U.G.

Subzona se compune din următoarele unități de referința:

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

- L 2az** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;
- L 2bz** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;
- L 2cz** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 2z - sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

L 2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 2z - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en - gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

- 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 rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii		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
Parcela de colt			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

*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

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

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0 metri** pentru a permite în viitor parcarele cele de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

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

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

L 2cz - *în regim continuu* clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0 metri** pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colt care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin puțin de 3,0 metri;

- se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care insiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.

L 2cz - 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**.

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

L 2z - 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

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 2z - 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

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

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

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

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

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L 2z** - 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 **100 mp.**;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - în zonele de versanți se recomanda plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 2z - POT_{max}=35%

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

- L 2z** - pentru înălțimi:
- **P+1 CUT_{max}=0,6**
 - **P+2 CUT_{max}=0,9**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu mai are valori naturale de multa vreme.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul se afla intre doua strazi propuse in P.U.Z.-Unirii. Ambele pornesc din actuala strada Remetea. Strada propusa pe latura vestica a amplasamentului este de categoria a III-a, cu o latime de 10 m, doua benzi insumind 7,0 m si doua trotuare de 1,5 m pe fiecare parte.

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

Actualmente accesul se face pe drumul care uneste str. Podeni de str. Remetea. Acesta nu are un prospect clar stabilit in P.U.Z. – Unirii. Documentatia de fata propune, conform P.U.Z. Unirii, ca acest drum sa ramana pe traseul existent, creat oarecum spontan din parcelele rezultate dupa retrocedare.

In prima etapa se vor construi cele 4 locuinte far a fi dezmembrat terenul.

In etapa a doua dupa ce se vor instraina locuintele sa va proceda la dezmembrarea terenului in loturi pentru edificate si un lot pentru corp de strada, daca viitorii proprietari vor solicita aceasta. Pina la materializarea cailor de acces in cartier conform P.U.Z. Unirii, situatia juridica a terenului va ramane conform situatiei actuale.

In etapa finala, pentru accesul la loturi se propune dezmembrarea unui drum de acces semicarosabil de 7 m.

Acesta va uni cele doua strazi propuse in P.U.Z.- Unirii.

Beneficiarul va ceda la Domeniul Public terenul necesar construirii corpurilor de strada, dupa definitivarea treseelor acestora, daca va fi cazul. Plansele de reglementari urbanistice si juridice sunt propuse pentru etapa finala. Pana la definitivarea corpurilor de strada si a situatiei juridice a edificatelor, terenul va ramane nedezmembrat.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prevederile documentatiei de fata respecta regulamentul aprobat in P.U.Z.- Unirii, cu zona functionala L2Cz „ Zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regimk de construire discontinuu (insiruit sau covor) sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi.”

Loturile propuse sunt de 500,00 mp, P.O.T.max. 35%, C.U.T.max. 0,6 la P+1 si 0,9 la P+2.

Bilant teritorial zona studziata

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte cu regim mic de inaltime	0,110	23,76	0,312	68,90
2.	Zona teren agricol in intravilan	0,313	67,60	0,012	2,59
3.	Zona cai de comunicatie rutiera	0,023	4,97	0,132	28,51
4.	Zona verde	0,005	1,08	-	-
5.	Ape	0,012	2,59	-	-
	TOTAL	0,463	100,00	0,463	100,00

3.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

Zona are toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii Extinderea lor punctuala se va face dupa proiecte avizate de fiecare furnizor in parte.

1) Alimentarea cu apa

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

- Apa potabila este asigurata de la retea de alimentare cu apa potabila a localitatii, aflata pe str. Remetea. Bransarea celor patru loturi se va face din conducta aflata pe prelungirea str. Remetea.

2) Canalizarea menajera

- Va fi racordata la cea a mun. Tg. Mures.

2) Canalizarea pluviala

- Nu exista in sistem organizat, retea de canalizare Ø 250 mm aflata pe prelungirea str. Remetea va prelua si cele patru loturi propuse in documentatie de fata. Apele din precipitatii vor fi colectate de pe acoperisuri, platforme si terenuri, si vor fi dirijate prin santuri in emisarii existente. Daca sunt necesare masuri de decantare sau separare hidrocarburi, acestea vor fi adoptate punctual.

3) Energia electrica

- Va fi asigurata prin bransamente la retea locala, supraterana existenta pe str. Remetea.

5) Incalzirea

- Se va face prin centrale termice pe gaz metan sau combustibil solid. Extinderea retelelor de gaze naturale se va face de la conducta de presiune redusa existenta pe prelungirea str. Remetea, PE Ø 63 mm.

6) Gunoii

- Gunoii rezultat va fi colectat si transportat de firma de salubritate care functioneaza in zona.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona nu are valoare naturala deosebita si nu este protejata.

Investitiile viitoare vor tine cont de principiile de protejare a mediului valabile la momentul autorizarii.

Apele rezultate din consum vor fi colectate de retelele existente. La fel, colectarea deseurilor se va face organizat, conform legii.

Trasarea da cai de circulatie noi va duce la separarea circulatiei majore de cea locala si la micșorarea numarului de puncte de conflict la intersectarea diferitelor fluxuri.

3.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

- Obiecte de utilitate publica

Pentru aprovizionarea cu utilitati se vor extinde retelele existente.

Zona este preponderent rezidentiala si nu necesita institutii.

- Circulatia terenurilor

Conform plansei de Reglementari Juridice, se vor face cedari de terenuri la Domeniul Public, pentru construirea corpurilor de strada necesare accesului.

Suprafata necesara este :76,00 mp.

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea in prevederile P.U.G.

In P.U.G.- Tg.Mures, zona este rezervata locuirii. Pentru reglementarea zonei cuprinse intre riul Mures si colinele nord-vestice care sunt limita administrativa a municipiului, a fost studiata prin P.U.Z.- Cartierul Unirii.

Prevederile Documentatiei Urbanistice de fata respecta reglementarile aprobate prin P.U.Z.- Unirii.

Categorii principale de interventie

Zona este considerata ca rezidentiala. Prezenta documentatie continua tendinta instaurata.

Prioritati de interventie

Autoritatea locala va trebui sa intocmeasca proiectele de drumuri si retele edilitare necesare dezvoltarii zonei, sa exproprieze terenurile necesare si sa execute coerent retelele.

Aprecieri ale elaboratorului

Propunerea de mobilare a terenului respecta tendintele manifestate in ultima perioada in zona cartierului „Unirii”.

Previziunea urbanistica propusa in P.U.Z.- Cartierul Unirii s-a dovedit corecta si respectarea ei duce la coerenta construirii in una din putinele zone ramase neconstruite in municipiu.

Intocmit :
Arh. Kovacs Angela

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent „P.U.Z.-Lotizare teren si stabilire reglementari pentru construire locuinte” in mun. Tg.Mures, str. Remetea fr.nr., jud. Mures, beneficiar S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documente :

- P.U.G. Mun.Tg.Mures aprobat prin H.C.L.257/2002.
- P.U.Z. – Cartier Rezidential unirii, aprobat prin H.C.L.31/2008.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Documentatia respecta reglementarea functionala aprobata prin P.U.Z.- Cartierul Unirii, denumita : L2Cz – „ Zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu (insiruit sau covor) sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi.”

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – zona este inclusa in zona L2 aferenta P.U.G.

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

- L 2az** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;
- L 2bz** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;
- L 2cz** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- L 2z** - sunt admise următoarele funcțiuni:
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
 - în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
 - echipamente publice de nivel rezidențial;
 - lăcașuri de cult.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L 2z** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;
 - pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.
- L 2cz** - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- L 2z** - se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
 - depozitare en - gros;

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

- 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 productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiionarii		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
Parcela de colt			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

*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

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

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0 metri** pentru a permite în viitor parcare a cele de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațada fara riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

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

L 2cz - *în regim continuu* clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0 metri** pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.

L 2cz - 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**.

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

L 2z - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela 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

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 2z - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiunile 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.

**P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Beneficiar : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
Adresa : str. Remetea f.nr.,mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 07.2015

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- L 2z -** 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 rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
 - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L 2z -** 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 **100,00 mp.**;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - în zonele de versanți se recomanda plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 2z - POT_{max}=35%

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

- L 2z -** pentru înălțimi:
- **P+1 CUT_{max}=0,6**
 - **P+2 CUT_{max}=0,9**