



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

PLAN URBANISTIC ZONAL

**LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE
Tirgu Mureş
Str. Voinicenilor f.nr.**

BENEFICIAR: RIGO ALEXANDRU cu sotia RIGO JUDIT si DOBO ELEMER cu sotia DOBO EDITH-ILDIKO

AMPLASAMENT: STR. VOINICENILOR F.NR., MUN. TIRGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: 04.2013

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE

Beneficiari : Rigo Alexandru cu sotia Rigo Judit si Dobo Elemer cu sotia Dobo Edith-Ildiko

Adresa : Str. Voinicenilor f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2013

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

T.ARH. GALFI ILDIKO _____

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z.- UNIRII | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE -ORTOFOTO- | A-03 |
| 4. PLAN DE SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI | A-04 |
| 5. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A-05 |
| 6. PLAN DE MOBILARE TEREN | 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. 110.din 27.03.2015
2. EXTRAS CARTE FUNCIARA
3. STUDIU GEOTEHNIC
4. AVIZE

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE

Beneficiari : Rigo Alexandru cu sotia Rigo Judit si Dobo Elemer cu sotia Dobo Edith-Ildiko

Adresa : Str. Voinicenilor f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2013

PLAN URBANISTIC ZONAL

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE
Str. Voinicenilor f.nr., Mun.Tirgu Mures,
Jud. Mures

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE

Beneficiari : Rigo Alexandru cu sotia Rigo Judit si Dobo Elemer cu sotia Dobo Edith-Ildiko

Adresa : Str. Voinicenilor f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2013

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE
Adresa:	Str.Voinicenilor f.nr., mun.Tirgu Mures, jud. Mures
Beneficiar:	RIGO ALEXANDRU cu sotia RIGO JUDIT si DOBO ELEMER cu sotia DOBO EDITH-ILDIKO
Faza de proiectare:	P.U.Z
Proiectant general:	S.C. ARHITECTON S.R.L.– Tirgu Mures Arh. KOVACS ANGELA
Data elaborării:	04.2013

1.2. OBIECTUL PUZ :

Solicitări ale temei - program

Beneficiarul doreste dezmembrarea terenului si a corpului de strada in vederea construirii de locuinte unifamiliale, intr-un ansamblu coerent, cu dimensiuni modeste si regim de inaltime mic.

Prevederi ale programelor de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Zona studiata are preponderent destinatie de locuire. Accidental, datorita strazii Voinicenilor, care leaga municipiul de zona de „campie”a judetului, au aparut si functiuni lucrative sau depozitare.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – aprobat prin H.C.L.276/2000.
- P.U.Z.- Cartierul Unirii-Tg.Mures, 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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Fata de documentatiile de urbanism aprobate in zona, evolutia acesteia a dus la stabilirea caracterului mozaicat cu functiuni rezidentiale, dotari si servicii care depasesc caracterul local.

Zona a prezentat interes datorita utilitatilor aflate in str. Voinicenilor, propice construirii.

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE

Beneficiari : Rigo Alexandru cu sotia Rigo Judit si Dobo Elemer cu sotia Dobo Edith-Ildiko

Adresa : Str. Voinicenilor f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2013

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenu studiat se afla in intravilanul municipiului Tg.Mures, in zona nordica, la limita administrativa cu comuna Santana de Mures. Amplasamentul este situat intre str.Voinicenilor si terenuri apartinand comunei invecinate.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Terenu este front la str. Voinicenilor, care este continuarea drumului european E15 care face legatura intre Tg.Mures si Sarmas.

Caracterul natural al zonei s-a pierdut, chiar daca actualmente este libera, neconstruita. Terenurile apartinand comunei Santana de Mures, sunt neconstruite, arabile si cuprind tot versantul estic al vaii.

Terenu este plat, fara probleme de alunecari de teren.

2.4 CIRCULATIA

Frontul ingust al terenului are acces din str. Voinicenilor, drum cu trafic insemnat, atit de tranzit cit si al localnicilor.

Strada are doua benzi de circulatie, acostament, santuri de garda pe margine si trotuare laterale.

Prospectul nu este urban, fiind cea mai simpla si ieftina solutie gasita de Tg.Mures pentru conformarea strazii.

Accesul la loturi se face prin podete peste santurile de garda.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Funciunea generala a zonei este de locuire.

Limitrof amplasamentului studiat, la nord este o incinta in care se parcheaza autovehicule de marfa, cu cladiri specifice.

La sud, terenul limitrof este liber, neconstruit.

Aliniamentele sunt variate, conform functiunii sau parcelarilor existente.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Str. Voinicenilor are toate utilitatile necesare functionarii constructiilor : apa-canal, electricitate, gaz metan.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona face parte din intravilanul municipiului Tg.Mures. Nu prezinta probleme de alunecari de teren.

Studiile geotehnice arata ca terenul bun de fundare este la limita de inghet, dar apare apa freatica la adincime mica.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pe parcursul intocmirii si avizarii documentatiei se vor organiza dezbateri publice conform legislatiei in vigoare, iar eventualele opinii vor fi preluate in documentatia finala.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Au fost intocmite studii topografice pentru determinarea dimensiunilor si nivelmetriei terenului.

A fost intocmit un studiu geotehnic pentru amplasare case de locuit. Acesta evidentiaza faptul ca terenul este bun de fundare, recomandandu-se doar adincimea de inghet. Se constata ca apa freatica este ridicata, pina la - 0,6m.

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE

Beneficiari : Rigo Alexandru cu sotia Rigo Judit si Dobo Elemer cu sotia Dobo Edith-Ildiko

Adresa : Str. Voinicenilor f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2013

Se recomanda aplicarea de hidroizolatii la fundatie si un sant drenant pe linga acestea.

3.2 PREVEDERILE P.U.Z. CARTIERUL UNIRII

Zona a fost studiata in P.U.Z.- Cartierul Unirii care a ordonat terenurile agricole intre str. Voinicenilor si Remetea.

Zona amplasamentului studiat este denumita L2cz- subzona locuintelor individuale si colective mici, cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (insirate sau covor) sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi.

Zona are interdictie temporara de construire pina la intocmirea P.U.D., P.U.Z.

Reglementarile urbanistice ale zonei sunt :

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

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

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;
- lacasuri de cult

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200,00** 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 **250,00** 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. sau P.U.D. aprobat conform legii;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 2z - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200,00** 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 5autovehicole 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;

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE

Beneficiari : Rigo Alexandru cu sotia Rigo Judit si Dobo Elemer cu sotia Dobo Edith-Ildiko

Adresa : Str. Voinicenilor f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2013

- 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 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 concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
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 **5,00** 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

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 **3,00** 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.

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE

Beneficiari : Rigo Alexandru cu sotia Rigo Judit si Dobo Elemer cu sotia Dobo Edith-Ildiko

Adresa : Str. Voinicenilor f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2013

L 2cz - în regim continuu clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,00** 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 care vor fi retrase de la limita proprietății 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 **3,00** 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 **5,00** 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 **4,00** 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 2cz - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10,00** metri).

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 2cz - 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 în culori naturale;

- 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;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE

Beneficiari : Rigo Alexandru cu sotia Rigo Judit si Dobo Elemer cu sotia Dobo Edith-Ildiko

Adresa : Str. Voinicenilor f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2013

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L 2z** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 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** și o parte transparentă 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 2a+L 2z+L**

L2z - **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 se afla in intravilanul municipiului Tg.Mures, neconstruita, fara valoare de cadru natural deosebit.

Mobilarea cu locuinte va fi insotita de amenajari de curti si gradini, cu plantatii de mica inaltime, specifice functiunii domestice.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Legatura la trama stradala majora a municipiului se face prin str. Voinicenilor.

Se propune dezmembrarea unui teren pentru corp de strada cu latimea de 7,00 m, in care vor fi : partea carosabila cu doua benzi de 2,50 m, doua trotuare de 1,00 m pe laterale.

Strada va ramine in regim privat.

Beneficiarul intentioneaza sa cumpere si lotul aflat la sud de cel studiat, pentru a-l dezmembra si construi case, cu acces din strada private propusa aici.

Racordarea la str. Voinicenilor se va face cu un podet peste santul de garda.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Documentația de față propune restructurarea zonei si stabilirea necesitatilor de infrastructura pentru construirea de locuinte unifamiliale.

Planul Urbanistic Zonal – cartierul Unirii rezerva zona pentru locuinte, cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal.

Propunerea de urbanizare a zonei respecta in general prevederile Regulamentului de Urbanism aferent acestei documentatii.

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE

Beneficiari : Rigo Alexandru cu sotia Rigo Judit si Dobo Elemer cu sotia Dobo Edith-Ildiko

Adresa : Str. Voinicenilor f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2013

Fata de prevederile aprobate, documentatia propune punctual pentru dezmembrarea si construirea terenului , urmatoarele derogari :

- lot minim de 400,00 mp fata de 200,00 mp.

- distanta minima fata de limitele de proprietate de 1,00 m limita estica (latura dreapta), 3,00 m fata de limita posterioara (nordica).

- P.O.T.max 35%

- C.U.T.max 0,8 fata de 0,6 la P+1

Deoarece propunerea de urbanizare a terenului preia majoritar reglementarile aprobate, propunem instituirea unei subcategorii in actualul L2cz – subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (insiruite sau covor) sau grupate (cuplate) situate in noile extinderi, care se va denumi L2cz/I –Subzona locuinte individuale mici cu P+M, P+1, (maxim 7,0 m) cu regim discontinuu de construire.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte	0,025	3,17	0,371	47,08
2.	Zona agricola in intravilan	0,533	67,64	0,093	11,80
3.	Zona platforma, parcare, depozit	0,097	12,31	0,097	12,31
4.	Zona cai de comunicatie rutiera	0,077	9,77	0,175	22,21
5.	Zona verde, rigole	0,056	7,11	0,052	6,60
	TOTAL	0,788	100,00	0,788	100,00

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona are acces la toate utilitatile necesare functionarii.

Se va extinde reseaua stradala necesara accesului la loturi, impreuna cu retelele de apa, canal, electricitate, gaz metan.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Functionarea unitatii de depozitare si procesare fructe si legume nu afecteaza mediul, de asemenea, productia agricola prin sere sau terenurile cultivate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Zona nu are si nu necesita pe viitor obiective de utilitate publica.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Reconformarea zonei va completa initiativele de dezvoltare urbana a str. Voinicenilor.

Propunerea de mobilare a terenului respecta elementele stabilite in zona si contribuie la definitivarea caracterului urban al zonei.

Intocmit :

Arh. KOVACS ANGELA

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE

Beneficiari : Rigo Alexandru cu sotia Rigo Judit si Dobo Elemer cu sotia Dobo Edith-Ildiko

Adresa : Str. Voinicenilor f.nr. mun.Tirgu Mureş, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2013

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE
IN TG. MURES, STR . VOINICENILOR F.NR., BENEFICIARI : RIGO ALEXANDRU CU SOTIA
RIGO JUDIT SI DOBO ELEMER CU SOTIA DOBO EDITH – ILDIKO

DISPOZITII GENERALE

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- PUG – S.C.ARHITEX INTELISOFT S.R.L.-Bucureşti, aprobat prin H.C.L. 276/2000
- P.U.Z. – Zona cartierului Unirii
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.

Documentația propune restructurarea zonei din teren arabil in zona locuinte individuale, dezmembrarea ei si stabilirea infrastructurii necesare construirii :

L2cz/I – Subzona locuinte individuale mici cu P+M, P+1 si regim discontinuu de construire.**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

L 2cz/I - sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire izolat;

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 2cz/I - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc suprafața de 200,00 mp Adc, genereaza un trafic important de persoane si marfuri;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistența;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- 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.

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE

Beneficiari : Rigo Alexandru cu sotia Rigo Judit si Dobo Elemer cu sotia Dobo Edith-Ildiko

Adresa : Str. Voinicenilor f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2013

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

L 2cz/I - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime : 400,00 mp
2. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia/

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 2cz/I - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

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

L 2cz/I - *în regim izolat*, cu distanța față de limita laterală dreaptă (est) minim 1,00 m și față de limita laterală stângă (vest) minim 3,00 m.

L 2cz/I - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00 m.

- Pentru derogările de la codul civil, cu privire la distanțele față de limite, se vor cere acordurile vecinilor afectați.

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

L 2cz/I - 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 **4,00** metri;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 2cz/I - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 2cz/I - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (maxim 7,0 m la coama).

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L 2cz/I - clădirile noi 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 sarpanta sau terasa în cazuri justificate urbanistic și arhitectural;
 - la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE

Beneficiari : Rigo Alexandru cu sotia Rigo Judit si Dobo Elemer cu sotia Dobo Edith-Ildiko

Adresa : Str. Voinicenilor f.nr. mun.Tirgu Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2013

- 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 2cz/I** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
 - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L 2cz/I** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100,00 mp.**;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- L 2cz/I** - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de **0,30** și o parte transparentă 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 2cz/I - $POT_{max}=35\%$

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

L 2cz/I - pentru înălțimi: **P+1 CUT_{max}=0,8**