

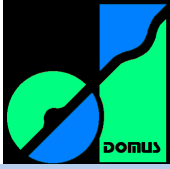
**P.U.Z. – DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE  
REGLEMENTARI PENTRU  
CONSTRUIRE DE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII  
Str. V.Sabadeanu f.nr.,Mun.Tg.Mures, jud. Mures**

**PROIECTANT:** S.C. DOMUS.R.L

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

**AMPLASAMENT:** str. V.Sabadeanu f.nr.,mun. Tg.Mures, jud. Mures

**DATA ELABORARII:** 04.2016



**S.C. DOMUS S.R.L.**

540143 – Tîrgu-Mureș,  
Str. Răsăritului nr. 22  
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș: □  
J26/1281/1994  
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 225/2016  
Faza: PUZ

DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI  
PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII

## LISTA DE SEMNATURI

### SEF PROIECT

ARH. GLĂJA EUGEN

\_\_\_\_\_

### PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

\_\_\_\_\_

ARH. GLĂJA EUGEN

\_\_\_\_\_

ARH. GLĂJA CRISTIAN

\_\_\_\_\_



**S.C. DOMUS S.R.L.**

540143 – Tîrgu-Mureș,  
Str. Răsăritului nr. 22  
Nr. înreg. O.R.C. Mureș: □  
J26/1281/1994  
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 225/2016  
Faza: PUZ

DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI  
PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII

# BORDEROU

## I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1227/20.07.2015
4. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA 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 scara 1-5000        | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. UNIRII scara 1-5000             | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN TG. MURES– ORTOFOTO scara 1-5000       | A-03 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI scara 1-2000 | A-04 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-2000                  | A-05 |
| 6. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-1000                  | A-06 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR scara 1-2000         | A-07 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1-2000        | A-08 |



**S.C. DOMUS S.R.L.**

540143 – Tîrgu-Mureș,  
Str. Răsăritului nr. 22  
Nr. înreg. O.R.C. Mureș: □  
J26/1281/1994  
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 225/2016  
Faza: PUZ

DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI  
PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII

## MEMORIU GENERAL

### „P.U.Z.- LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII ”

in mun. Tg.Mures, str.V.Sabadeanu fr.nr., jud. Mures,  
beneficiar S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

#### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI

##### 1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției : **„P.U.Z.- Dezmembrare teren si stabilire reglementari  
pentru construire locuinte in cartierul Unirii”**

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

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

Proiectant : **S.C. DOMUS S.R.L. , Tîrgu Mureș**

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

Data : **04.2016**

##### 1. 2. OBIECTIVUL LUCRARI

###### Solicitari ale temei program

Beneficiarul doreste sa parceleze terenul in vederea construirii de locuinte.

**In prima etapa** se vor construi 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 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.

Urbanistic se solicita raminerea la prevederile aprobate prin P.U.Z.-Unirii, anume la U.T.R. L2cz – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu sau grupat, situat in noile extinderi, cu derogare de la aliniamentul stradal de la 5,0m la 4,0m.



Se vor obtine 19 loturi construibile cu locuinte P+1, cu un drum de acces.

### Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Pentru demararea documentatiei a fost obtinut Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism nr.11/150/16.12.2015 si Avizul de Oportunitate nr. **2 din 09/02/2016**, care stabileste teritoriul studiat si reglementarile obligatorii.

A fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. **229 din 17/02/2016** eliberat de mun. Tg. – Mures, pe cele trei carti funciare solicitate.

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 interdictiei temporare de construire pina la aprobarea unor documentatii de urbanism punctuale.

Imobilul este evidentiat in :

- C.F.nr.132976/Tg.Mures, nr.cad.2972, teren intravilan arabil in suprafata de 2 200,00 mp, proprietar.S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
  - C.F.nr.135891/Tg.Mures, nr.cad.1428, teren intravilan arabil in suprafata de 2 400,00 mp, proprietar S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
  - C.F.nr.122487/Tg.Mures, nr.cad.5099, teren intravilan arabil in suprafata de 6 076,00 mp, proprietar Gliga Dan si sotia Gliga Florina-Ioana, cu antecontract de vinzare pentru S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.
- Totalul este 10 676,00 mp.

### 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 350/2001privind 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.

#### **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. Podeni prin str. V.Sabadeanu, care o leaga de str. Remetea. Utilitatile sunt prezente pe str. V.Sabadeanu pina la aproximativ 150m de amplasament. 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 a 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.

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 oiетris 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 verziu.**



**-2.50 \_ -3.30 m – praf nisipos ce trece in nisip prafos, plastic slab consistent – moale, cenușiu.**

**-3.30 \_ -3.380 m – nisip cu pietris si rar bolovanis, indesare medie – tare, cenușiu.**

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.
- nisip cu pietris, indesare medie, cenușiu 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 si str.Podeni, care au doua benzi asfaltate si trotuare. Acesul punctual la amplasament se face pe str.V.Sabadeanu provenita din drumul de cimp care face 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 propunerile urbanistice initiate in zona.

### Transport

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

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### Principalele caracteristici

Zona este construita cu locuinte unifamiliale, cu regim mic de inaltime. Loturile sunt medii, 250-500mp, cu gradini si cu mici zone agricole.

Terenul studiat este liber de constructii.





### Relationari intre functiuni, fond construit

Amplasamentul are doar locuinte in zona si teren liber 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 Podeni si Baraganului au pe aliniament servicii diverse, la o distanta mica de amplasamentul studiat.

### Spatii verzi

Zona este constituita din parcele de marime mica spre 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

Zona strazii Podeni si str.Rematea 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. **2 din 09/02/2016**, 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 regim 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 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 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;
- 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 împiedică evacuarea și colectarea rapidă 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 colț			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

\*conform Regulamentului General de Urbanism



2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia/

## **ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**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 **3,0 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 față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț 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.

**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 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 parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,0 metri**;

## **ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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



## **ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**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;
  - 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 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 mp.**;
  - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
  - în zonele de versanți se recomandă 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 dublată 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<sub>max</sub>=35%**

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

**L 2z -** pentru înălțimi:

- **P+1 CUT<sub>max</sub>=0,6**
- **P+2 CUT<sub>max</sub>=0,9**

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona nu mai are valori naturale de multa vreme.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Amplasamentul se afla intr-un cvartal definit intre strazile propuse in P.U.Z.- Unirii. Acestea pornesc din actuala strada Remetea pina in str.Podeni si fac legatura cu prelungirea propusa a str. Burebista. Strada propusa pe latura vestica a amplasamentului este de categoria a III-a, cu o latime de 9 m, doua benzi insumind 6,0 m si doua trotuare de 1,5 m pe fiecare parte.

Actualmente accesul se face pe str.V.Sabadeanu care uneste str. Podeni cu str. Remetea. Pentru conformarea loturilor se propune o strada mediana cu prospect de 8,0m cu 2 benzi carosabile de cite 3,0m si trotuare laterale de 1,0m.

**In prima etapa** se vor construi locuintele fara a fi dezmembrat terenul.

**In etapa a doua** inainte de a se 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 carosabil de 8,0 m, conform propunerii urbanistice.

Beneficiarul va ceda la Domeniul Public terenul necesar construirii corpurilor de strada, dupa definitivarea treseelor acestora, daca va fi cazul. Suprafata care va fi cedata la domeniul public pentru constituirea corpului de strada este de 1.750 mp. 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 regim de construire discontinuu ( insiruit sau covor) sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi.”



Loturile propuse respecta regulamentul in vigoare.  
P.O.T.max. 35%, C.U.T.max. 0,6 la P+1 si 0,9 la P+2.

#### Bilant teritorial zona proprietate beneficiar

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte cu regim mic de inaltime	-	0,00	0,8970	84,02
2.	Zona teren agricol in intravilan	1,0676	100,00	-	0,00
3.	Zona cai de comunicatie rutiera	-	0,00	0,1697	15,98
	<b>TOTAL</b>	<b>1,0676</b>	<b>100,00</b>	<b>1,0676</b>	<b>100,00</b>

### 3.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

Zona are toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii aflate la aproximativ 150m de amplasament.

Extinderea lor punctuala se va face dupa proiecte avizate de fiecare furnizor in parte, conform necesarului propunerii urbanistice sau conform prevederilor planurilor de dezvoltare intocmite de acestia.

#### 1. Alimentarea cu apa

- Apa potabila este asigurata de la reseaua 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 existenta executata pe str. Vasile Sabadeanu pana la accesul in incinta SC Ortoprofil.

#### 3. Canalizarea pluviala

- Nu exista in sistem organizat. Apele din precipitatii vor fi colectate de pe acoperisuri, platforme si terenuri, si vor fi preluate de reseaua de canalizare propusa.

#### 4. Energia electrica

- Va fi asigurata prin bransamente la reseaua locala, supraterana existenta pe str. Remetea, conform aprecierii furnizorului.

#### 5. Incalzirea

- Se va face prin centrale termice pe gaz metan. 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



- Gunoiul 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 care va fi cedata la domeniul public pentru constituirea corpului de strada este de 1.750 mp.

## 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. Se solicita derogarea de la aliniamentul stradal de la 5,0m la 4,0m.

### Categorii principale de interventie

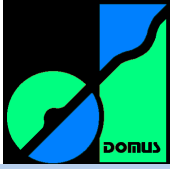
Zona este considerata ca rezidentiala. Prezenta documentatie continua tendinta instaurata.

### 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.

Daca planurile de dezvoltare ale municipalitatii nu cuprind arealul cartierului Unirii studiat in documentatii, dezvoltatorul privat va trebui sa suplineasca aceasta si sa proiecteze si execute din fonduri proprii extinderea de retele.





**S.C. DOMUS S.R.L.**

540143 – Tîrgu-Mureș,  
Str. Răsăritului nr. 22  
Nr. înreg. O.R.C. Mureș: J26/1281/1994  
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 225/2016  
Faza: PUZ

DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI  
PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII

---

### Aprecieri ale elaboratorului

Propunerea de reglementare 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.

Sef proiect  
Arh. Glăja Eugen

Intocmit :  
Arh. Kovacs Angela



**S.C. DOMUS S.R.L.**

540143 – Tîrgu-Mureș,  
Str. Răsăritului nr. 22  
Nr. înreg. O.R.C. Mureș: □  
J26/1281/1994  
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 225/2016  
Faza: PUZ

DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI  
PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**Aferent „P.U.Z.- Dezmembrare teren si stabilire reglementari pentru construire locuinte in cartierul Unirii” in mun. Tg.Mures, str. V.Sabadeanu 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 350/2001 privind 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.”

### **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 subzistența;
  - 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;
  - 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 rapidă 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 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.

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 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 3,0 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 parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,0 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 / 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;
- 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 2z** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de așada;



**S.C. DOMUS S.R.L.**

540143 – Tîrgu-Mureș,  
Str. Răsăritului nr. 22  
Nr. înreg. O.R.C. Mureș: □  
J26/1281/1994  
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 225/2016  
Faza: PUZ

DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI  
PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII

- 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<sub>max</sub>=35%**

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

- L 2z** - pentru înălțimi:
  - **P+1 CUT<sub>max</sub>=0,6**
  - **P+2 CUT<sub>max</sub>=0,9**