

MEMORIU DE PREZENTARE

Proprietarii terenului care face obiectul acestui studiu doresc amplasarea unor case de locuit pe un teren situat pe str Marului aproape de str Zeno Vancea Tg Mures. In vederea acestuir deziderat este necesara parcelarea terenului prevazut in PUZ Unirii in UTR L2az - Zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante .

Zona studiata impusa prin Avizul de initiere nr 2/20.01.2017 eliberat de Consiliul Local al Municipiului Tg Mures este delimitata de strada Marului ,str Zeno Vancea si str Ion Vlasiu. Acest teren este situat in intravilanul municipiului.

Zona studiata este o parte dintr-o zona mai mare care a fost reglementata in cadrul PUZ Unirii ca si UTR L2az - Zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante .

Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele :

amplasarea si realizarea unui numar de 5 unitati de locuit -doua case grupate P+M -cu 4 unitati de locuit si o casa de locuit individuala SP+P+ EM,

- asigurarea accesului auto si pietonal la cele 5 unitati de locuit din amplasament

-

-asigurarea prospectului de strada de 10,0m pentru str Marului

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

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

INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL
	LOTIZARE TEREN si STABILIRE REGLEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE str Marului fn Tg Mures
Beneficiari	POP TEODOR si CAMELIA
Proiectant	SC VIA MODUL SRL Arh. M Dragota Tg Mures
Data elaborarii	tr II 2017

1.2 Obiectul P.U.Z

Obiectul Planului urbanistic zonal consta in rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice in zona studiata, respectiv organizarea terenului aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice prin lotizarea terenului situat pe str Marului in PUZ Unirii in zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante L2az . Zona este situata intre str Marului, Str Zeno Vancea si Str Ion Vlasiu . Acest teren este in intravilanul municipiului

Conform prevederilor din Avizul de Initiere nr 2/20.01.2017 si Certificatului de urbanism nr 212/20.02.2017 emise de Primaria Tg. Mures se propune intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru lotizarea terenului de 1950mp ai proprietarilor, din teren intravilan in teren pentru constructii, precum si delimitarea terenului domeniului public aferent circulatiilor carosabile..

Constructiile propuse sunt 2 case de locuit cuplate P+M si o casa de locuit Sp+P+M cu realizarea unui acces cu servitute si delimitarea zonei studiate cu strazile laterale apartinand circulatiei majore .

1.3 Surse documentare

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

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

- Ridicare topografica scara 1: 500 efectuata in februarie 2017 ; avizata de OCPI Mures

- Studiu geotehnic

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

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

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

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

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

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

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

In scopul realizarii de constructii pentru case de locuit , solicitate de populatie care constituie obiectul prezentului studiu de urbanism se are in vedere lotizarea terenului situat la nord de raul Mures , pe str Marului.

In zona exista case de locuit noi ,in stanga si dreapta amplasamentului.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- nord - teren arabil liber
- sud - incinta cu casa de locuit .
- est - str Marului
- vest - teren arabil liber

2.2.Incadrarea in zona

Conform plansei desenate nr.1 (Incadrarea in teritoriu), zona studiata se situeaza pe str Marului , la cca 70m fata de str Zeno Vancea .. Zona studiata are cca 90m latime si cca 117m lungime si o panta medie de cca 8-10% .

2.3.Elemente ale cadrului natural

2.3.1 Relief

Situata in partea de centrala a judetului zona este caracterizata de relief mixt de lunca Muresului la zona colinara in limita intravilanul localitatii Tg Mures. Din punct de vedere al reliefului, zona face parte din Podisul Transilvan, suprafata acesteia fiind la baza terasei colinare a Muresului ,respectiv un teren la poalele unei zone colinare delimitate la nord de str Marului , str Zeno Vancea la est si -str Ion Vlasiu la sud .

2.3.2. Reteaua hidrografica

Principala retea hidrografica in zona este raul Mures la distanta de cca 1,5km . Alte retele permanente sau nepermanente de apa pe zona studiata nu exista.

2.3.3. Clima

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

2.3.4. Caracteristici geotehnice

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

- la suprafata solul vegetal cu o grosime de 0,3m
- strat din praf nisipos argilos ,de culoare neagra cafenie , in stare plastic consistenta cu o grosime de 1,90m si 2,0m
- strat de nisip fin prafos cu pietris rar, avand o grosime de 3,5-4,0m asezat pe argile marnoase cenusii

Terenul de fundare este praf nisipos argilos ,de culoare neagra cafenie , in stare plastic consistenta str nr 2) Adancimea minima de fundare = -1,1 m. Presiunea conventionala de baza: 250- kPa. Apa subterana nu apare in foraje ..

Date geofizice

Zona seismica de calcul E, gradul de intensitate seimica 7, Tc perioada de colt:= 0,7s.Coeficientul seismic zonal Ks = 0,15, adancimea maxima de inghet : 0,90 m.

2.3.5. Riscuri naturale

Zona studiată este cu o pantă de sub 9% în 3/4 din teren și o pantă de 25% în spatele terenului pe 1/4 din adâncime. Din studiul geo rezulta că nu sunt riscuri legate de stabilitatea terenului,

Zona este situată în lunca Muresului și riscul la inundații este asumat de întreaga zonă.

2.4 Circulația

Circulația rutieră în zonă este asigurată în prezent de str. Marului, strada care este parțial modernizată și are în partea de nord legătura la str. Voinicenilor la cca 500m

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată în prezentul P.U.Z. are o suprafață de 9490mp iar terenul care se va detașa are o suprafață de 1950 mp aferentă ridicării topografice întocmită în februarie 2017.

Terenul este situat în intravilanul localității și este împrejmuț. Terenurile din jur sunt parțial arabile iar zona de locuit existentă reprezintă cca 50 % din total

2.6. Echiparea edilitară

Apa potabilă-canalizare

Localitatea Tg. Mureș dispune de sisteme centralizate de alimentare cu apă și canalizare. Pe str. Marului există în prezent rețeaua de alimentare cu apă. Canalizarea menajeră există în fapt dar nu s-au făcut încă formele legale de preluare de către administratorul rețelei menajere din zonă

Energie electrică

Rețeaua electrică LEA de 0,4KV este construită pe stalpi de beton pe str. Marului

În extremitatea nord-estică a zonei studiate există o LEA de 110kv, a cărei zonă de protecție nu afectează amplasamentul parcelat.

Rețea de gaz metan

În zonă există rețeaua de distribuție gaz metan pe str. Marului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

La elaborarea documentației au participat studiile de specialitate și fundamentare ce au stat la baza amenajării teritoriului administrativ al municipiului, precum și studiul de evaluare a potențialului zonei cu multiple funcțiuni, care analizează critic situația existentă și prevede:

- posibilități de dezvoltare a multiplelor forme de funcțiuni
- echiparea zonelor de locuit cu utilități de tip urban
- optimizarea relațiilor în teritoriu.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată prin prezentul P.U.Z. face parte din intravilanul localității studiat în PUZ Unirii și aparținător UTR "L2az" Conform prevederilor Avizului de inițiere zonă studiată cuprinzând aceste terenuri nu este restricționată construcțiilor, ea aparține zonei de locuit cu funcțiuni complementare nepoluante.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenurile pe care se vor construi casele de locuit, care vor avea un regim de înălțime subsol parțial, parter și mansardă, sunt cu o pantă sub 9%, (o casă de locuit este amplasată pe un teren cu o pantă de 25%) fapt ce presupune adaptarea funcțiilor și a soluției constructive la acesta. În zonă există case de locuit noi. Lucrările de sistematizare verticală a terenului parcelelor se vor face astfel ca prin amenajarea teraselor, să se realizeze un cadru natural de adecvat zonei de locuit.

3.4 Modernizarea circulației

Circulația rutieră

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

- realizarea str Marului –strada publica , cu un profil de 10,0m pe o lungime de cca 24m si racordarea ei la accesul carosabil din interiorul incintei

- realizarea accesului carosabil de 5,0m pe o lungime de 23,50m si a locului de intoarcere pentru deservirea celor trei parcele . .Acest acces este o servitute de trecere ,este privat (va fi cu extras CF) si se va racorda la str Marului Realizarea acestui acces auto se va face prin efortul financiar al beneficiarilor .

S-au prevazut accese auto cu parcarri in cele 5 loturi -2 din str Marului si 3 din locul de intoarcere din incinta.

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

Factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu sunt :

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

Conform planselor nr.S1– Situatie existenta- prezinta zona luata in studiu delimitata de str Marului ,str Zeno Vancea si str Ion Vlasiu cu incinta edificata si teren arabile libere in nord vest

In zona sunt loturi diferite cu suprafete intre 500mp si 2000mp amplasate relativ ordonat la strada Marului . Casele de locuit existente sunt parter si etaj ,mansarde . Casele sunt recente ,construite de cca 5ani-10ani.Zona este intr-o zona periferica a orasului , care este in dezvoltare .

Bilant teritorial existent

Amplasament zona studiata :

- Suprafata totala teren studiat	9490mp	din care:
- Teren lotizare	1950mp	
- Incinta de locuit existenta si teren liber	5080mp	
- Suprafata teren circulatie existent	2460mp	

3.5.1 Zonificarea functionala - Reglementari

SOLUTIA PROPUA

Conform plansei desenate nr.S2–Reglementari urbanistice zonificare, se propune lotizarea terenului prevazut in PUZ Unirii UTR L2az zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante , in vederea construirii de case de locuit cuplate si izolate ,in regim de inaltime de S+P+M;E amplasate la distante variabile de la limita de proprietate . Studiul rezolva si functiunile complementare de: circulatii carosabile si pietonale.

Terenul propus pentru amplasarea de case de locuit cu functiuni complementare nepoluante delimitat prin str Marului , limitat major de viitoarea cale de circulatie majora si de strazile laterale noi create se va reglementa urbanistic prin PUZ--uri .

Terenul aferent amplasamentului are o suprafata de 1950 mp, compus dintr-o parcela fiind proprietatea privata a cetatenilor, delimitata prin imprejmuire .Terenul are acces din str Marului . Conform parcelarii propuse doua parcele au acces din str Marului si trei parcele au acces din incinta

Cladirile propuse sunt 2 cladiri cuplate cu cate doua unitati de locuit P+M si o casa de locuit individuala Sp+P+M .Aceste cladiri s-au propus cu un aliniament minim de 5,0m la str Marului , de 3,0m fata de limitele laterale si 5,0m fata de limitele posterioare ale proprietatilor. Principiile de amplasare ale cladirilor in cadrul fiecarui lot respecta codul civil si regulile de insorire. Compozitional sunt propuse 2 cladiri de locuit cuplate si o cladire individuala

Principiile de amplasare ale cladirilor in cadrul fiecarui lot respecta codul civil si regulile de insorire. Compozitional sunt propuse cladiri amplasate independent pe fiecare parcela.

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

Suprafetele aferente loturilor sunt urmatoarele :

Lotul 1=253mp; Lotul 2=254mp; Lotul 3=250mp; Lotul4=258mp; Lotul 5=597mp

3.5. 2. Bilant teritorial - Indici urbanistici

Bilant teritorial propunere	Zona de locuit cu functiuni complementare nepoluante
zona studiata	S= 9490mp
zona de locuit reglementata	S= 1950mp
teren adiacent cu incinta edificata si teren liber	S= 5080mp
teren rezervat circulatie majora	S= 2460mp
AMPLASAMENT REGLEMENTAT	5 unitati de locuit
Total teren detailat	1950mp
zona de locuit propusa	= 1950mp
S circulatie	338mp
Case de locuit cuplate P+M 2 buc cu 4unit loc	Sc=61,75mpx4= 247mp Sd=494mp
Casa de locuit individuala Sp+P+M	Sc=70mp Sd =180mp
Parcari , alei ,terase	131mp+200mp
S teren construit si amenajat	= 986mp
S teren spatiu verde	= 964mp 49,43%

Indici urbanistici propusi

POT =35% CUT pr =0,6 (P+1);0,9(P+2)

3.5.1.Zonificare functionala

Zona de locuit delimitata existenta are urmatoarele caracteristici prin care se pot determina indicii urbanistici caracteristici :

- Suprafata aferenta zonei de locuit	5080 mp
din care :	
- Ac casa de locuit	Ac=150mp
Ad casa de locuit	Ad=300mp

Indici urbanistici reglementati pe intreaga zona

POT =35% CUT pr =0,6 (P+1);0,9(P+2)

Din analiza comparativa a indicilor urbanistici existenti si indicii urbanistici aferenti intregului teren studiat delimitat de cele 3 strazi si limita propusa pentru circulatia majora rezulta indicii existenti si propusi la amplasamentul detaliat se incadreaza in indicii urbanistici propusi ai zonei .

3.5.2.Zonificare functionala total zona reglementata

5	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Teren intravilan curti c-tii	1950	89,61	-	-
2.	Zona de locuit	-	-	1950	89,61
5	Circulatii carosabile	226-	10,39-	226	10,39
.5	TOTAL GENERAL	2176	100,00	2176	100,00

Din bilantul teritorial rezulta ca terenul existent curti constructii va fi aferent zonei de locuit impreuna cu circulatiile aferente

3.6. Echipare edilitara.

Alimentarea cu apa va fi din reseaua localitatii.

Canalizarea- va fi rezolvata prin retele interioare de canalizare pana la fosele ecologice etanse amplasate provizoriu pana la reglementarea situatiei cu canalizarea menajera existenta si functionala pe str Marului.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransamente la reseaua existenta cu LES :

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

3.7. Protectia mediului

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

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

3.8. Proprietatea asupra terenurilor

3.8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor

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

3.8.2 Circulatia juridica a terenurilor

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

In plansele de reglementari juridice este specificata suprafata de teren care este in domeniul public al Primariei respectiv 226mp pentru realizarea str Marului

4. CONCLUZII

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

- terenul studiat este destinat constructiilor de locuinte (nepoluant), cu regim de inaltime de P+M niveluri; cu masuri pentru executarea cladirilor pe teren in panta medie si cu S+P+M pe teren cu o panta accentuata

- zona va fi tratata cu atentie, respectand normele sanitare si normele de protectie a mediului.

Aprecierea elaboratorului P.U.Z.

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

Intocmit
Arh M Dragota

REGULAMENT LOCAL

LOTIZARE TEREN si STABILIRE REGLEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE str Marului fn Tg Mures

GENERALITATI CARACTERUL ZONEI UTR L2az

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

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art 1 UTILIZARI ADMISE

Art 1 UTILIZARI ADMISE

sunt admise urmatoarele functiuni

- locuinte individuale mici cu maxim Sp+P , Sp+P+1 niveluri in regim de construire izolat
- echipamente publice de nivel rezidential;

Art 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mpAdc si sa nu genereze transporturi grele;aceste functiuni vor fi dispuse in intersectii si se va considera ca au o arie de desrvire de 250m ;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stbilizare a terenurilor si a conditiilor de realizare a constructiilor,inclusiv a celor terasate
- realizarea locuintelor este conditionata de existenta unui PUZ sau PUD aprobat conform legii

Art 3 UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200mpADC,genereaza trafic important de persoane si marfuri,au program prelungit dupa orele 22,00,produc poluare;
- activitati productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu)prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie,prin deseuri produse ori programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en gros
- depozitare materia;le refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;
- activitati productive care utilizeaza sau depozitare si productie terenul vizibildin circulatiile publice
- autobaze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedeca evacuarea si coletarea rapida a apelor meteorice

SECTIUNEA II

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

–se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

1.Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	9,50
Izolot	200	12	350	14
Parcela de colt			Reducere cu 50%	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

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

Derogare pentru front la strada la loturi de 250mx2 -regim de construire grupat de la 24,0m la 19,0m

Art 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

-in regim izolat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la 3,0m si fata de cele posterioare la 5,0m (cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3,0m)

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

Art 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

Art 8 CIRCULATII SI ACCESE

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

Art 9 STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

Art 10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

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

Art 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

- volumetria cladirilor de locuit va fi echilibrata ,raportata la suprafata terenurilor si la vecinatati edificate

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis, sarpanta sau terasa in cazuri justificate urbanistic si arhitectural; la invelitoarea acoperisului se propune folosirea tiglei in culori naturale (caramizie-maro inchis)

- cromatica cladirilor va fi in tonuri specifice cladirilor de locuit , interzicandu-se culorile stridente
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala
- se interzice folosirea azbocimentului, a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor, garajelor, anexelor

Art 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat ;
- se interzice dispunerea antenelor TV –satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

Art 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

Art 14 - IMPREJMUIRI

imprejmirile spre strada vor avea inaltimea maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,30m si o parte transparenta dublata de gard viu

- gardurile spre limitele separative alre parcelelor vor fi opace cu inaltime maxime de 2,20m

SECTIUNEA III POSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT max=35%

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

- pentru inaltime P+1 CUT max =0,6
- pentru inaltime P+2 CUT max =0,9