

**PUZ STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE  
ETAPA V-CARTIER UNIRI –STR. VASILE SABADEANU,  
REGLEMENTARE ACCESE, DEZVOLTARE INFRASTRUCTURA EDILITARA-  
ACTUALIZARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 256/23.12.2008**



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

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

**DATA ELABORARII:** 08.2020

## **MEMORIU TEHNIC**

**pentru obtinere AVIZ APM MURES pentru:**

**PUZ - STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ETAPA V-CARTIER UNIRI –STR. VASILE SABADEANU, REGLEMENTARE ACCESE, DEZVOLTARE INFRASTRUCTURA EDILITARA– ACTUALIZARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 256/23.12.2008**

### **1.PREZENTAREA INVESTITIEI**

#### **1.1. DATE GENERALE**

Denumirea lucrării: PUZ-STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE ETAPA V-CARTIER UNIRI –STR. VASILE SABADEANU, REGLEMENTARE ACCESE, DEZVOLTARE INFRASTRUCTURA EDILITARA– ACTUALIZARE PARTIALA PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 256/23.12.2008

Adresa: str. Vasile Sabadeanu f.nr., mun.Târgu Mureș, jud.Mures

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

Proiectant : S.C. DOMUS S.R.L.

Faza de proiectare: PUZ

Data: 08. 2020

#### **1.2. REGIM JURIDIC**

Imobilul este evidentiat in :

-Nr Cad: 131353 – S = 4.316 mp

-Nr Cad: 140919 – S = 4.316 mp

-Nr Cad: 128900 – S = 2.500 mp

-Nr Cad: 137897 – S = 133 mp

-Nr Cad: 128428 – S = 1.100 mp

*Suprafata totala reglementata este de S=12.365 mp.*

Terenurile incluse in aria de studiu mai sunt:

-Nr Cad: 140689 – S = 1.514 mp

-Nr Cad: 140716 – S = 2.852 mp

-Nr Cad: 128428 – S = 1.100 mp

-Nr Cad: 140690 – S = 66 mp

-Nr Cad: 140717 – S = 248 mp

Suprafata suplimentar studiata este de S=4.680 mp

*Suprafata totala studiata este de cca S=17.045mp.*

### 1.3.SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul este situat in zona Cartierului Unirii, adiacent strazii Vasile Sabadeanu.

Terenurile sunt orizontale, libere de constructii, cu utilitati in curs de executie, solutionate in etapele anterioare. Zona este in curs de mobilare cu constructii de locuinte. In zona au fost promovate si aprobate 4 documentatii de urbanism PUZ pentru același beneficiar:

-PR. NR. 225/2016 - SC DOMUS SRL  
PUZ- DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII-TG.MURES  
BENEFICIAR : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.  
APROBAT PRIN HCL NR.139/19MAI 2016

-PR. NR. 231/2016 - SC DOMUS SRL  
PUZ- DEZMEMBRARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI NECESARE  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE - CARTIER UNIRII-TG.MURES ETAPA II  
BENEFICIAR : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.  
APROBAT PRIN HCL NR.218/27IULIE 2017

-P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN CARTIERUL  
UNIRII - ET.3 mun. Tg.Mures, str.V.Sabadeanu fr.nr., jud. Mures,  
BENEFICIAR : S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.  
APROBAT PRIN HCL NR.19/31 IANUARIE 2019

-PLANUL URBANISTIC ZONAL- STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUIŢE ETAPA IV- CARTIER UNIRII- STR. VASILE SĂBĂDEANU, REGLEMENTARE  
ACCESE, DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ- ACTUALIZARE PARȚIALĂ  
P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 256/23.12.2008 – in curs de aprobare.

Locuintele reglementate prin cele 3 PUZ-uri au fost autorizate si sunt in curs de executie, respectiv unele sunt receptionate.

-Zona a fost studiata in: **PLAN URBANISTIC ZONAL-PLAN URBANISTIC DE DETALIU Cartier Unirii Zona de vest – Târgu-Mureș, proiect intocmit de catre SC DOMUS SRL , PR.NR.166/2008, care a instituit-o ca Zona Rezidentiala L1z - zona locuințelor colective medii și mari (D+P+4,5,6 ÷ P+10) - situate în ansambluri preponderent rezidențiale, APROBAT PRIN HCL NR.256/23 DECEMBRIE 2008.**

### 2.OPERATIUNI PROPUSE

Beneficiariul doreste sa reglementeze terenurile in vederea construirii de locuinte colective medii P+3-4 niveluri, respectiv sa lotizeze terenurile pentru construire locuinte individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament.

Prin prezenta documentatie se propune păstrarea zonificării stabilite prin P.U.Z. aprobat respectiv "Lz"- zonă de locuit cu modificarea subzonei "**L1z**" aferentă locuințelor colective medii și mari (D+P+4,5,6 ÷ P+10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale la subzona locuințelor colective medii cu P+3- 4 niveluri, reducerea POT max de la 45% la 35%(pentru P+3-4) și a CUTmax de la 3 la 1,5 (pentru P + 3-4). Deasemenea pe o parte din terenuri se propune preluarea din zonele reglementate anterior in vecinatatea amplasamentului : "**L2cz**" – aferenta subzonei locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi.

Se va asigura accesul auto și pietonal la loturile de locuire. Se propune rezervarea de terenuri pentru construirea parcărilor necesare, pe terenurile ce vor fi reglementate prin acest P.U.Z. In interiorul teritoriului reglementat, se va asigura necesarul de locuri de parcare și de spații verzi conform legislației în vigoare, astfel că dimensionarea locurilor de parcare se va face conform H.C.L. nr. 241/2019.

Străzile de acces au fost reglementate prin documentații P.U.Z. aprobate anterior. Până la finalizarea investiției propuse prin prezentul P.U.Z., beneficiarul lucrării va asigura accesul pe amplasament prin drumurile deja reglementate în curs de echipare și realizare.

Pe amplasamentul propus, pe un teren totalizând suprafața de 12.365 mp se propune amplasarea a 6 construcții de locuințe colective medii cu P+3-4 niveluri (cca 96 apartamente), respectiv 6 locuinte in regim grupat si 2 locuinte cu regim de construire individual.

Zona are toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii aflate in imediata vecinatate a amplasamentului.

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. Amplasamentul studiat se afla in curs de echipare edilitara.

In zona amplasamentului pe domeniul public si anume strada Vasile Sabadean in momentul de fata se afla in executie reseaua de apa potabila si canalizare menajera. Dimensionarea retelelor aflate in executie s-a făcut în baza debitelor de calcul stabilite pentru faza actuală de realizare a investiției, evaluând toți posibili consumatori într-o perspectivă de extindere a suprafețelor construite.

Apele din precipitatii vor fi colectate de pe acoperisuri, platforme si terenuri si vor fi preluate de reseaua de canale existente in zona.

Alimentarea cu energie electrică a ansamblului de locuințe se va realiza prin alimentare din postul de transformare existent in zona.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei de gaze naturale existenta in zona.

### **3. REGLEMENTARI PROPUSE**

#### **Regulamentul propus:**

##### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

– terenurile evidentiuate cu nr. cad: 131353 , nr. cad: 140919 si nr. cad: 137897 sunt incluse in zona **L1z** aferenta PLAN URBANISTIC ZONAL-PLAN URBANISTIC DE DETALIU Cartier Unirii Zona de vest – Târgu-Mureș - zona locuințelor colective medii și mari (D+P+4,5,6 ÷ P+10) - situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

– terenurile evidentiuate cu nr. cad: 128900 si nr. cad: 128428 sunt incluse in zona **L2cz** aferenta P.U.Z. – CARTIER REZIDENTIAL UNIRII, APROBAT PRIN H.C.L.31/2008

#### **L1z –zona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri**

##### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

###### **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**L 1z** - sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe colective în proprietate privată sau parteneriat public privat
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;

###### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**L 1z** -

- se admit echipamente publice rezolvate la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

- dispensarele și cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.

### **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**L 1z** - se interzic următoarele utilizări: se interzice conversia locuințelor proiectate în clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la articolul 2.

- se interzic următoarele lucrări:
  - ◇ activități productive
  - ◇ construcții provizorii de orice natură;
  - ◇ depozitare en-gros sau mic-gros;
  - ◇ depozități de materiale refolosibile;
  - ◇ platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - ◇ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - ◇ autobaze;
  - ◇ stații de întreținere auto;
  - ◇ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările și spațiile publice și construcții învecinate;
  - ◇ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

### **Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

#### **(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

## L1z conform PUZ

- ◆ clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică, prin intermediul unor circulații private.

-autorizatiile de construire se vor emite pe actualul regim de proprietate, respectindu-se coeficientii urbanistici aprobati;

-ulterior autorizarii, pentru a se putea reglementa situatia juridica a terenurilor la

vanzarea apartamentelor se admite dezmembrarea terenurilor dupa cum urmeaza:

-se dezmembreaza terenul aferent edificatelor pentru a se acorda cote parti apartamentelor;

-se dezmembrează terenul aferent căilor de acces auto si pietonal pe forma aprobată in PUZ sau forma autorizata. Se acceptă modificări minore de traseu si formă a drumurilor dacă proiectul de specialitate drumuri o va cere;

-se dezmembrează terenul aferent locurilor de parcare si pachete de mai multe parcări sau fiecare lot de parcare in parte, conform contractelor de vanzare-cumparare. Se acceptă modificari de forma a parcelelor pentru parcare daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;

-se dezmembrează terenul rezultat intre edificate si căi de acces, parcări.

Daca ulterior dezmembrărilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate, se vor respecta cumulativ toate reglementările aprobate in documentatia de față.

-Amplasarea parcarilor va respecta solutiile propuse in plansa posibilitati de mobilare urbanistica. In interiorul teritoriului reglementat, se va asigura necesarul de locuri de parcare conform legislației în vigoare, astfel că dimensionarea locurilor de parcare se va face conform H.C.L. nr. 241/2019

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

L1z conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **3,0** metri pe străzi de categ.III.

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

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin de **5,0** m.

## **Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele care fiecare din ele are camere de locuit distanța va fi egală cu 1/2 din înălțimea celei mai înalte, iar acolo unde o fatada are camere de locuit si cealalta fatada opusa nu are ferestre, distanta dintre ele va fi de minimum 4m
- **Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

L1z clădirile vor avea asigurate în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri prin intermediul unei străzi private.

## **Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

L1z Staționarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Amplasarea parcarilor va respecta solutiile propuse in plansa posibilitati de mobilare urbanistica. In interiorul teritoriului reglementat, se va asigura necesarul de locuri de parcare conform legislației în vigoare, astfel că dimensionarea locurilor de parcare se va face conform H.C.L. nr. 241/2019.

## **Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

- se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+4 niveluri, Hmax 17m.

## **Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

L1z conform PUZ cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate:

- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu în cadrul PUZ.

## **Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ**

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.



- Se interzice amplasarea aparatelor pentru aer conditionat pe fatadele cladirilor adiacente drumurilor de acces in zona.

### **Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor carosabile, parcajelor și circulațiilor pietonale va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

### **Art.14 - ÎMPREJMUIRI**

L1z Nu se vor prevedea garduri de împrejmuire;

## **SECȚIUNEA III**

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

L1z POT maxim P + 3-4= 35%

Pentru tipurile de dezmembrare prevazute la art.4 nu se solicita respectarea coeficientilor urbanistici, a regulilor de amplasare a constructiilor stipulate in regulament.

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

L1z CUT maxim P + 3-4 = 1,5

Pentru tipurile de dezmembrare prevazute la art.4 nu se solicita respectarea coeficientilor urbanistici, a regulilor de amplasare a constructiilor stipulate in regulament.

**L2cz – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

## **ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

- L 2cz** - 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 2cz** - se admite mansardarea clădirilor propuse și 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**;

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

## **ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- L 2cz** - 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 refofosibile;
  - 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 întreținere 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**L 2cz** –cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

-autorizatiile de construire se vor emite pe actualul regim de proprietate, respectându-se coeficientii urbanistici aprobati;

-ulterior autorizarii, pentru a se putea reglementa situatia juridica a terenurilor la vanzarea locuintelor se admite dezmembrarea terenurilor după cum urmează:

-se dezmembreaza terenul aferent edificatelor;

-se dezmembreaza terenul aferent căilor de acces auto si pietonal pe forma aprobata in PUZ sau forma autorizată. Se acceptă modificări minore de traseu si forma a drumurilor dacă proiectul de specialitate drumuri o va cere;

Dacă ulterior dezmembrărilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate, se vor respecta cumulativ toate reglementările aprobate in documentatia de față.

**L 2cz** - se consideră 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   | 11        | 240                            | 11  |
| Izolat                | 200   | 12        | 350                            | 14  |
| Parcela de colt       |   |           | reducere cu 50mp               | reducere front cu 25% pentru fiecare fațada |

## ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**L 2cz** - conform plansei de mobilare a terenului, minim **3,0 metri** fata de aliniamente (limita cu domeniul public).

**L 2cz** -carporturile acoperite (parcarile acoperite)/garajele se vor putea amplasa la limita de proprietate conform plansei de mobilare a terenului

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

**L 2cz** – conform PUZ cu urmatoarele conditionari pentru zonele de extindere: cladirile izolate se vor retrage de la limitele parcelei. Retragerile fata de limitele parcelei vor fi conforme cu plansa de mibilare a terenului, dar nu mai puțin de **3 metri**.

**L 2cz** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin de **5,0 metri**.

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

**L 2cz** -distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi de minimum **6,0 metri**;

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

**L 2cz** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0 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 2cz** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

-Amplasarea parcarilor va respecta soluțiile propuse în planșa posibilități de mobilare urbanistică. În interiorul teritoriului reglementat, se va asigura necesarul de locuri de parcare conform legislației în vigoare, astfel că dimensionarea locurilor de parcare se va face conform H.C.L. nr. 241/2019.

## **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**L 2cz** - înălțimea maximă a clădirilor la cornisa (atic) va fi de maximum 11 metri de la cota terenului natural.

## **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;

- 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** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

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

## **ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**L 2cz** - 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 minim 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** - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri** și minim **1,80 metri** dublata cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi de maxim **2,20 metri**.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

Procentele se vor calcula cumulativ pe amplasament, raportate la suprafata totala de teren proprietatea beneficiarului.

**L 2cz - POT<sub>max</sub>=35%**

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

Coeficientiui se vor calcula cumulativ pe amplasament, raportate la suprafata totala de teren proprietatea beneficiarului.

**L 2cz -** pentru înălțimi:

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

-In scopul amplasarii unor parcarri acoperite/garaje CUT maxim prevazut poate fi depasit cu maxim 20%.

-Pentru tipurile de dezmembrare prevazute la art.4 nu se solicita respectarea coeficientilor urbanistici, a regulilor de amplasare a constructiilor stipulate in regulament.

## **4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA**

Funcțiunea propusa, regimul de inaltime, coeficientii urbanistici convin reglementarilor aprobate in PLAN URBANISTIC ZONAL-PLAN URBANISTIC DE DETALIU Cartier Unirii Zona de vest – Târgu-Mureș precum si in PUZ Cartier Unirii Zona de vest – Târgu-Mureș,

Propunerea de urbanizare respecta trama stradala aprobata prin documentatiile de urbanism aprobate anterior.

## **5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE**

Materializarea propunerii de urbanizare din aceasta documentatie duce la initierea mobilarii unora din putinele terenuri ramase neconstruite in municipiu.

Social va ajuta la crearea de locuinte care au calitati urbane si ofera un mod de trai adecvat perioadei.

Pastrarea functiunii si reducerea coeficientilor urbanistici aprobati in zona duc la o arhitectura care da calitate vietii. Constructiile vor fi 3 corpuri identice, cu P3-4 niveluri, care vor da ordine si repetabilitate ansamblului de locuinte.

## 6. CATEGORII DE COSTURI

Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina investitorului sunt cele rezultate din realizarea investitiei propriu-zise – locuintele colective, din realizarea parcarilor aferente investitiei, a aleilor pietonale si a celor carosabile necesare functionarii zonei precum si utilitatile necesare functionarii obiectivelor propuse, deasemenea amenajarea spatiilor verzi si a locurilor de joaca vor fi suportate de investitor.

### **BILANT TERITORIAL ZONA PROPRIETATE BENEFICIAR**

| TEREN AFERENT                                       | EXISTENT                                |               | PROPUS        |               |
|---|---|---------------|---------------|---------------|
|   | mp                                      | %             | mp            | %             |
| Zona teren intravilan categoria de folosinta-arabil | 12.3650                                 | 100,00        | -             | 0,0           |
| Zona cai de comunicatie rutiera                     | -                                       | 0,00          | 1.825         | 14,76         |
| Zona aleilor pietonale                              | -                                       | 0,00          | 445           | 3,60          |
| Zona parcarilor                                     | -                                       | 0,00          | 1.360         | 11,00         |
| Zona spatiilor plantate                             | -                                       | 0,00          | 3.040         | 24,58         |
| Zona edificabila L1z                                | -                                       | 0,00          | 3.975         | 32,15         |
| Zona edificabila L2cz                               | -                                       | 0,00          | 1.720         | 13,91         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>12.365</b>                           | <b>100,00</b> | <b>12.365</b> | <b>100,00</b> |
| <b>L1z POTmax = 35%</b>                             | <b>CUTmax = 1,5</b>                     |               |               |               |
| <b>L2cz POTmax = 35%</b>                            | <b>CUTmaxP+1 = 0,6 CUTmax P+2 = 0,9</b> |               |               |               |

Sef proiect  
arh.urbanist Glăja Eugen

