

HCL 166/2000

PROJECT
SA * TARGU MURES

PROJECT NR.4691.O faza PUZ

HCL 166/26.10.2000

ADI

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA CORNESTI
ETAPA II



PRIMARIA MUNICIPIULUI TG.MURES

BORDEROU

PIESE SCRISE

[Borderou](#)
[Pagina de titlu](#)
[Listă de semnături](#)

Memoriu general

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE
 - 2.1. Incadrare în localitate, aspecte generale, incadrare în prevederile Planului Urbanistic General (etapa II)
 - 2.2. Analiza geotehnică a terenului
 - 2.3. Analiza fondului conStruit existent
 - 2.4. Căi de comunicație
 - 2.5. Echipare tehnico-edilitară
 - 2.6. Regimul juridic al terenului
 - 2.7. Difuncționalități
 - 2.8. Necesități și opțiuni
3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ
 - 3.1. Elemente de temă
 - 3.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistică
 - 3.3. Organizarea circulației
 - 3.4. Zonificarea teritoriului, bilanț territorial
 - 3.5. Regim de înălțime
 - 3.6. Regimul de aliniere a construcțiilor
 - 3.7. Modul de utilizare a terenului

- 3.8. Echipare edilitară
 - 3.8.1. Alimentare cu apă
 - 3.8.2. Canalizarea
 - 3.8.3. Alimentarea cu energie electrică
 - 3.8.4. Alimentarea cu gaze naturale
 - 3.8.5. Telecomunicații
- 3.9. Obiective de utilitate publică
- 3.10. Tipul de proprietate a terenurilor
- 3.11. Circulația terenurilor

4. CONCLUZII

Anexe:

1. Studiu de circulație al zonei
2. Memoriu de sinteză privind gospodărirea apelor

PIESE DESENATE

- | | |
|---------|-------------------------------------------------------------------------|
| ITL | Plan de încadrare în teritoriul localității |
| 3 | Reglementări - zonificarea teritoriului și căile de comunitate |
| 4 | Reglementări - obiective de utilitate publică |
| H1 | Echipare tehnico-edilitară - rețele de apă |
| H2 | Echipare tehnico-edilitară - rețele de canalizare |
| H3 | Echipare tehnico-edilitară - rețele electrice |
| | Echipare tehnico-edilitară - rețele de gaze |
| A1 | Încadrare în prevederile Planului Urbanistic General |
| A2 | Schema asamblare fișe cartare |
| Anexa 1 | Situată existentă și priorități fișa A2-F7 |
| Anexa 2 | Fișe cartare terenuri A2-F7 |
| | Studiu de circulație - propuneri de intervenții în trama stradală A2-F7 |
| D1-D17 | Profile longitudinale, profile transversale caracteristice |

Înțocmit
Sef proiect - arh. Raus Adriana

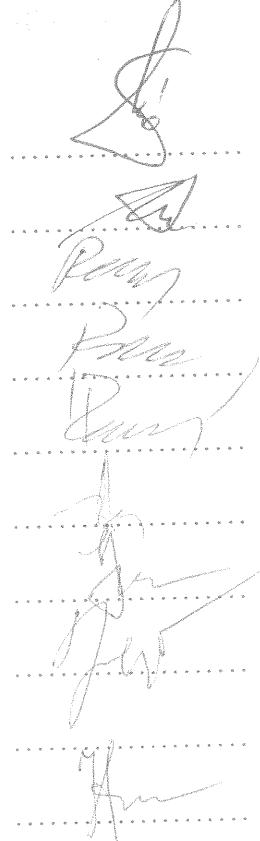


PAGINĂ DE TITLU

Denumirea lucrării	: Plan urbanistic zonal - zona rezidențială Cornești - Tg.Mureş
Faza de proiectare	: Plan urbanistic zonal - etapa II
Beneficiar	: Primăria municipiului Târgu Mureş
Proiectant	: SC "Proiect" SA - Târgu Mureş

LISTA DE SEMNĂTURI

Director	cons.jr.Simó István
Şef colectiv sistematizare	arh.Keresztes Géza
Şef proiect	arh.Raus Adriana
Proiectanți	arh.Raus Adriana arh.Glăja Eugen ing.Pârvu Marta geol.Gagyi Peter chim.Rott Ludovic tehn.Szederjesi Ioan sing.Iordache Claudia



MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal
zona rezidențială Cornești, etapa II

Beneficiar: Primăria municipiului Tg.Mureș

Proiectantul lucrării: S.c. "Project" SA str.Tineretului nr.2

Subproiectanți,colaboratori: S.c. "Rapidproiect" SRL-Tg.Mureș

Compartimente proiectare:
Distrigaz Nord - Tg.Mureș
Romtelecom Tg.Mureș
S.c. Electrica sa Tg.Mureș

Data: august 2000.

Planul urbanistic zonal - zona rezidențială Cornești etapa II a fost întocmit în baza temei de proiectare formulată de beneficiarul lucrării (temă anexată la studiu) care stabilește principalele cerințe precum și obiectivele ce se intenționează a fi atinse prin acest studiu, completată de solicitările beneficiarului formulate prin adresa 371/din 15 iunie 2000, ca urmare a analizării documentației predate în etapa I..

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării "Plan urbanistic general - zona rezidențială Cornești etapa II-a" constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată.

Autoritatea locală care gestionează nevoile comunității în cadrul strategiei globale la nivelul localității stabilite prin planul urbanistic general, pe termen mediu, are nevoie de instrumente funcționale, de tipul planului urbanistic zonal, care prin prevederi sectoriale ce se înscriu în prevederile PUG, să-i permită materializarea pas cu pas a acestei strategii.

În același timp studiile secvențiale ce însotesc de regulă cererile de autorizare, de construcții, (de tipul planurilor urbanistice de detaliu) au nevoie de coordonare pe ansamblu teritoriului acoperit în aşa fel încât prevederile finale să fie coerente și corelate.

Aplicarea prevederilor planului urbanistic zonal se estimează a avea două faze:

- gestionarea crizei funcțional-relaționale a teritoriului studiat în scopul reechilibrării dezechilibrelor;
- găsirea unui model optimizat al zonei pe termen mediu și lung și adaptarea continuă a celor reguli de dezvoltare care să susțină acest model.

Studiile cu caracter analitic și prospectiv inițiate în etapa I-a a lucrării au fost continuate și definitivate în etapa a II-a conform solicitărilor beneficiarului. Astfel investigațiile legate de actualizarea bazei topografice, condițiile geotehnice și hidrogeologice, echipare edilitară au fost completate cu studiu privind organizarea circulației și transportului, cartarea fondului construit, inventarierea proprietății asupra terenurilor și imobilelor.

Analiza privind populația existentă pe teritoriul zonei studiate este punctul de plecare pentru studiul prospectiv ce estimează populația viitoare a zonei, studiu corelat în prognoza conținută în planul urbanistic general.

Scopul lucrării:

În etapa a II-a planul urbanistic general stabilește amplasamentele funcțiunilor prevăzute și se realizează în perioada următoare precum și integrarea construcțiilor realizate până în prezent într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, în corelare cu prevederile Planului Urbanistic General, al localității și a Regulamentului aferent acestuia.

Studiul propune remodelarea arhitectural urbanistică și funcțională a zonei în concordanță cu rezultatele analizelor efectuate în etapa I potrivit tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă amplasamentul studiat.

Având în vedere că în decursul timpului intervențiile în această zonă au fost sporadice neavând la bază o concepție unitară de compoziție în etapizare se consideră necesar a se rezolva în cadrul etapei a II-a următoarele obiective principale.

- reconsiderarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic, adaptate condițiilor cadrului tradițional și natural precum și posibilităților de acces și echipare;
- asigurarea dotărilor, utilităților și amenajărilor necesare noilor funcții amplasate;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări cu cele existente și menținute, renovarea și modernizarea fondului construit existent;
- reorganizarea circulației carosabile la nivelul traficului din cadrul zonei și asigurarea unor legături corespunzătoare între diversele subzone precum și cu celealte zone funcționale ale orașului, propunerea și conservarea de trasee pietonale corelate cu organizarea spațiilor verzi;
- completarea sau refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

Date privind amplasamentul și principalele obiective:

- Zona de studiu este amplasată conform solicitărilor beneficiarului la o suprafață de cca 186,65 ha și cuprinde terenurile situate pe versantul Platoului Cornești din municipiul Târgu Mureș, zonă delimitată de str.Gheorghe Marinescu,

str.Răsăritului, str.Pădurii, str.Cornești, str.Posada, str.Subpădure până la incinta SUMEL, str.Cutezanței, str.Negoiului, str.Papiu Ilarian cu ambele fronturi, str.Cerbului, str.Gabor Aron, str.G-ral Ion Dumitache; terenul prezintă o pantă accentuată iar în unele zone natura solului prezintă pericol de alunecare.

- Proprietarii terenurilor solicită construirea de locuințe individuale și locuințe de vacanță. Pentru zone restrânse delimitate de străzi existente, s-au întocmit prin grija proprietarilor Planuri Urbanistice de Detaliu pentru relozizare și amplasare de locuințe individuale. În alte cazuri lotizările s-au efectuat prin vânzarea terenurilor fără a se ține cont de necesitățile dezvoltării unei trame stradale și a unei rețele de utilități coerente pentru întreaga zonă. De aici rezultă la ora actuală apariția unor disfuncționalități în cadrul sistemului de rețele de utilități în special în ceea ce privește rețeaua de apă-canalizare care nu face față noilor consumatori.

- Actualmente o suprafață de cca 27,6 Ha teren este în proprietatea statului Român și este folosit ca teren pentru grădini. Dezvoltarea fondului construit este condiționată de dezvoltarea unei rețele de circulație locală. Aceasta trebuie să fie clar definită, astfel încât să asigure exploatarea optimă a terenurilor din punct de vedere al construibilității. Datorită pantei accentuate a terenurilor, dezvoltarea rețelei de circulație locală poate să impună anumite constrângeri, mergând până la necesitatea ca anumite porțiuni din zona studiată să fie relozizate. Acest lucru poate să fie impus și de necesitatea exploatarii raționale a loturilor. În acest sens sunt de dorit loturi care să îndeplinească condițiile impuse de regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr.525/1996.

Domenii de utilizare

- Gestionea urbanistică a zonei rezidențiale Cornești pe baza Regulamentului aferent PUG și a celui aferent PUZ (fundamentarea deciziilor Consiliului local al municipiului Târgu Mureș în ceea ce privește dezvoltarea urbanistică, economică și socială a zonei respective, precum și a activității curente a Biroului de Urbanism - fundamentarea emiterii certificatelor de urbanism a

autorizațiilor de construire -, în special a Serviciului de autorizări în construcții și a Biroului de gestiune urbană).

Efecte sociale și economice scontate:

- Crearea instrumentului de bază necesar Primăriei pentru gestiunea dezvoltării urbanistice a zonei rezidențiale Cornești - Târgu Mureș, întărirea legalității în domeniul urbanismului precum și sensibilizarea și creșterea responsabilității populației față de problemele dezvoltării urbanistice și de calitate a vieții din zona în care doresc să investească.
- Demararea etapelor următoare pentru întocmirea studiilor tehnico-economice pentru dezvoltarea rețelelor stradale și tehnico-edilitare, în vederea cuprinderii acestor lucrări în programele și proiectele de buget pe anii următori.

1.2 Surse documentare

Principala documentație prin care s-a stabilit profilul funcțional al zonei este Planul urbanistic general, atât cel întocmit în 1991 (etapa I) cât și prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General etapa II (2000) își cele din Regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

S-au mai folosit ca surse de documentare studiile preliminare întocmite pentru PUG etapa II-a (locuire, sociologic, rețele de utilități, studiu de circulație - propuneri preliminare, economic, mediu).

Studiul integrează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate:

1. Plan Urbanistic de Detaliu Aluniș-Codrului - locuințe
2. Plan Urbanistic de Detaliu str.Răsăritului - locuințe
3. Plan Urbanistic de Detaliu str.Pădurii - locuințe
4. Plan Urbanistic de Detaliu str.Negoiului - locuințe de vacanță.
5. Plan Urbanistic Zonal str.Cantemir - locuințe.

Problema echipării tehnico-edilitare (îndeosebi a alimentării cu apă și canalizării) fiind determinată pentru configurația finală a zonei studiul include

prevederile proiectului nr.542/1997 Studiu de prefezabilitate Imbuinătătirea alimentării cu apă și canalizare în zona nord Tg.Mureș.

Suportul topografic al planului urbanistic zonal îl constituie baza topografică a orașului întocmită la scara 1:1000 pe cale aerofotogrametică reactualizată de colectivul topografic al SC "Proiect" SA, prin măsurători în teren.

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Încadrarea în localitate, aspecte generale, încadrarea în prevederile Planului urbanistic general (etapa II)

Zona studiată prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestui studiu se află în intravilanul al municipiului Tg.Mureș (etapa II - elaborat în 2000). Este situată pe versanții platoului Cornești, în zona de nord-est a municipiului fiind delimitată de restul orașului de mari ansambluri de locuințe și dotări (zona clinicilor, terasa superioară a zonei centrale, ansamblul de locuințe T.Vladimirescu).

Deși îmbracă în mod continuu, versanții platoului Cornești, zona cuprinde două grupări funcționale distințe, ce întrunesc anumite particularități comune, cu puține elemente de legătură datorită barierei naturale, constituită de "piciorul platoului" în lungul străzii Cornești.

Principala legătură între cele două grupări funcționale prin din rețeaua stradală o constituie în acest moment str.Papiu Ilarian.

Gruparea funcțională constituită pe versantul nordic al platoului Cornești este delimitată spre nord și est de incinta Institutului Medico-Farmaceutic și pădurea Platoul Cornești, spre vest de prelungiri ale ansamblului rezidențial (locuințe individuale) din lungul străzilor G-ral Ion Dumitache, Gabor Aron, Al.Papiu Ilarian, spre sud str. Cornești (locuințe individuale).

Gruparea funcțională constituită pe versantul sudic al platoului Cornești, cunoscută și sub denumirea de dealul Viilor, este delimitată spre nord de locuințele individuale cu grădini din lungul străzii Cornești, spre nord și est de pădurea Platoul

Cornești și Substejăriș, spre sud și sud-est de str.Negoiului ce reprezintă limita nordică a ansamblului de locuințe T.Vladimirescu.

În cadrul Planului Urbanistic General, lucrarea întocmită până în prima jumătate a acestui an se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale orașului în condițiile respectării dreptului de proprietate a interesului public și privat.

Propunerile coreleză potențialul economic și uman cu aspirațiile de ordin social și cultural ale populației materializate în următoarele concluzii:

- evoluția istorică, economică și culturală a orașului îi conferă o poziție aparte în cadrul rețelei de localități;
- dezvoltarea preconizată propune schimbarea profilului actual de centru industrial într-un principal centru administrativ, comercial, finanțier, bancar, cultural și de învățământ superior al regiunii;
- conceptul de dezvoltare durabilă închide un larg consens pentru protecția mediului, prin implementarea prevederilor legale în activitatea zilnică a agenților economici și a populației; se are în vedere reducerea poluării, ameliorarea calității mediului și protejarea acestuia, asigurarea unor infrastructuri cu caracter ecologic prin reabilitarea și completarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare;
- în scopul realizării de noi locuințe solicitate de populație se are în vedere reparcelarea suprafețelor existente cât și extinderea suprafeței de intravilan;
- zona aferentă circulației rutiere, necesită creșterea suprafeței, modernizarea, realizarea de noi trasee, degajarea zonei centrale de traficul greu și de tranzit.

Prevederile legate de protecția mediului, de realizarea de noi locuințe în condițiile dezvoltării durabile precum și prevederile legate de circulație afectează și zona studiată prin planul urbanistic zonal.

În studiile precedente de urbanism (Plan Urbanistic General etapa I și II) pentru gruparea funcțională situată pe versantul nordic al platoului Cornești s-a stabilit ca funcționalitate, amplasarea de clădiri de locuit individuale, în condiții de consolidare versant și cu densitate redusă.

Aceeași destinație funcțională este stabilită și pentru zona situată pe o fâșie aferentă laturii nordice a străzii Negoiului, cuprinsă între str.Papiu Ilarian și str.Substăjăriș. Pentru restul zonelor ce aparțin acestei grupări aferente versantului sudic sunt prevăzute spații verzi și plantate (plantații protecție versant). Pe anumite porțiuni ale zonei formate din cele două grupări sus menționate i se aplică regimul interdicției temporare de construire până la întocmirea de planuri urbanistice zonale de detaliu.

Din punct de vedere al schemei generale de circulație, Planul Urbanistic General etapa a II-a, propune o posibilă legătură a celor două grupări funcționale (și totodată a zonelor de est și nord a municipiului Tg.Mureș) printr-o arteră de circulație de categoria a II-a realizată în prelungirea străzii Cucezanței de la intersecția cu str.Negoiului (prin subtraversarea unei porțiuni a dealului printr-un tunel); această arteră ar lega cartierele Tudor și 22 Decembrie precum și zona de sud-est a orașului cu localitatea Sângiorgiu de Mureș cu un traseu situat la sud-est de incinta Universității de Medicină și Farmacie. Toate variantele propuse pentru planul urbanistic general ca alternative de dezvoltare conțin aceleași prevederi pentru această zonă.

2.1.1 Situația demografică

În zona ce face obiectul planului urbanistic zonal s-au identificat cca 4450 persoane răspândite pe o arie foarte extinsă și arondată unor nuclee de dotări aparținând unor zone diverse din cadrul municipiului.

Marea majoritate cca 4000 persoane se găsesc în zonele de locuit tradiționale (locuințe colective sau individuale), pentru zonele rezidențiale în curs de extindere fiind inventariate cca 325 persoane.

Locuințele de vacanță sunt utilizate temporar (la sfârșit de săptămână în perioada concediului sau în sezonul estival de cca 95 persoane).

Densitatea de peste 10 loc/ha se înregistrează în zonele periferice ale arealului cercetat în vecinătatea cartierelor de locuit sau a zonei tradițional rezidențiale aflată în prelungirea zonei centrale.

2.2 Analiza geotehnică a terenului

Zona studiată este definită în Planul Urbanistic General, ca o zonă cu pante mari și posibile alunecări de teren (riscuri naturale).

Din acest motiv planul urbanistic zonal este însoțit de un studiu preliminar complet privind condițiile geomorfologice ale terenului, anexat documentației.

Din analiza efectuată rezultă existența a trei zone distincte în care condițiile de construibilitate sunt influențate de pantele naturale ale terenului, structura geomorfologică a acestuia, de relația și comportamentul terenului în raport cu apele meteorice pluviale care spală pantele dealului Cornești.

În condițiile geologice și geomorfologice date, luând în considerare și evoluția naturală în trecut a amplasamentelor ce compun zona studiată se disting trei areale distincte:

Zona A cu pante relativ reduse, unde încărcarea prin construcții nu aduce sarcini care depășesc rezistența la tăiere a terenului.

Această condiție este posibilă numai în cazul în care valorile "c" și " ϕ " nu se micșorează prin umezirea excesivă a terenului. Este necesar deci, ca prin condițiile de construibilitate stabilite prin regulamentul aferent planului urbanistic zonal să se precizeze ce măsuri sunt necesare pentru evacuarea, drenarea și canalizarea apelor pluviale de pe fiecare amplasament, astfel încât să nu se afecteze nici amplasamentul parcelelor învecinate.

Zona B cu pante mai mari, în care sunt necesare aceleași reglementări ca și pentru zona A; în plus prin regulament se vor solicita în scopul autorizării construcțiilor date detaliate privind sistematizarea verticală a terenului (inclusiv evacuarea apelor pluviale) cu cotele finale ale taluzurilor, zidurilor de sprijin, acceselor pietonale și carosabile ale amplasamentului și ale parcelei în raport cu parcelele învecinate.

Zona C este zona afectată de alunecări de teren active sau stabilizate; din punctul de vedere al studiului geomorfologic, mobilarea cu construcții este total neeconomică și riscantă.

În general zona este propusă pentru menținerea ca spațiu plantat verde. Prin regulamentul aferent planului urbanistic zonal se vor stabili condiții concrete de autorizare a intervențiilor asupra clădirilor existente deja pe amplasamente aferente acestei zone precum și reguli de intervenție asupra parcelelor neconstruite și care sunt situate în arealul stabilit ca zona C.

Indiferent de poziția în cadrul zonelor delimitate prin studiul geomorfologic pentru fiecare amplasament pe care se vor solicita lucrări de construcție sau amenajare se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului acolo unde este cazul, întocmite de personal autorizat.

2.3. Analiza fondului construit

Identificarea fondului construit s-a făcut pe baza cartărilor pe teren după reactualizarea bazei topografice.

Fondul construit este alcătuit preponderent din locuințe individuale ce au compus zona tradițională de locuințe, dezvoltată mai ales în partea mediană a unității teritoriale studiate (str.Pădurii, str.Trebely, str.Verii, str.Cornești). Acestea sunt în general clădiri în stare bună, alcătuite din materiale durabile cu regim de înălțime parter, parter și un nivel sau parter, un nivel și mansardă. Aceeași situație se întâlnește și în lungul străzilor G-ral Ion Dumitache, Codrului, Aluniș, Ana Ipătescu, Körösi Cs.Sandor, Papiu Ilarian.

Altă categorie de construcții existente în zonă, preponderent pe latura sudică a versantului și în partea superioară sunt căsuțele de vacanță sau de grădină, realizate în general în dimensiuni reduse, din materiale ușoare, fără fundații. Starea acestora este în general mediocră sau bună pentru cele construite mai recent.

Clădiri de locuit din materiale mai puțin durabile și în stare mediocră sau rea sunt cele de pe latura nordică a străzii Negoiului, și altele cuprinse între strada Trebely și Verii.

Dintre clădirile cu altă destinație (decât cea de locuire) sunt clădirile care îndeplinesc funcțiunea de dotări (cu profil de învățământ, turistic, de alimentație

publică etc). Aceste clădiri sunt preponderent în stare mediocru, asupra lor neefectuându-se îl ultimul deceniu intervenții care să le ridice gradul de confort sau ca să le îmbunătățească aspectul arhitectural.

În perimetru studiat se mai găsesc și locuințe colective (blocuri de locuit, în zona străzii Cucezanței, străzii Rămurele, străzii Gloriei aceasta fiind singurele zone în care densitatea depășește pragul minim de rentabilitate pentru echiparea cu rețele (cca 30 locuințe/ha).

O categoria aparte o reprezintă clădirile de locuit realizate în ultimul deceniu, parțial încheiate, parțial în curs de finalizare, clădiri cu regim de înălțime parter și mansardă sau parter, etaj și mansardă, în stare bună, dar nu întotdeauna amplasate optim din punct de vedere urbanistic.

Clădirile cartate sunt dotate cu racorduri și branșamente la rețelele edilitare (excepție fac căsuțele din grădini, cele de vacanță și o parte din casele aflate în curs de finalizare care nu beneficiază de alimentare cu apă și canalizare și beneficiază parțial de rețelele electrice și de alimentare cu gaze.

2.4 Căi de comunicație

Zona fiind constituită în mod tradițional ca zonă rezidențială, circulația în interiorul acestei unități urbanistice este relativ redusă (dictată de nevoile zilnice de deplasare ale locuitorilor săi - la locul de muncă, și de la locul de muncă, sau spre zona centrală pentru a utiliza dotările acesteia). Se înregistrează însă și excepții de la această regulă, excepții ce se pot clasifica în două categorii: deplasările orășenilor către zona de agrement - Platoul Cornești (intensificate în sezonul estival și sfârșit de săptămână) deplasări concentrate cu predilecție în zona mediană a zonei - str.Cornești, str.Verii și deplasări de tranzit între cele două unități morfologice ce compun zona (dinspre porțiunea sudică a versantului și arealul cartierului T.Vladimirescu spre porțiunea nordică a versantului și cartierele 22 Decembrie sau chiar zona centrală și în sens invers).

În același timp trama stradală este inegal dezvoltată în raport cu relieful dominant al zonei, existând în general străzi dezvoltate pe linia de cea mai mare

pantă a versantului cu foarte puține legături transversale (str.Papiu Ilarian, str.Posada) acestea din urmă fiind fie suprasolicitare fie neutilizate din cauza profilelor agabaritice.

Distribuția și calitatea căilor de acces (străzi cu pante mari cu profil agabaritic) conduc la ideea că rețeaua străzilor din zona studiată nu se înscrie într-un sistem coerent, care să favorizeze circulația din interiorul zonei (inclusiv construcții noi) și nici pe cea de tranzit între oltă legături relationale cu zona studiată.

Arterele majore de tranzit care să lege partea de cesele dinspre Sighișoara) cu zona de nord-est a lui Mureș), pare dificilă în condițiile de existent, mai potrivită părând a fi crearea unui alt punct de acces și ieșire din zonă, sistem util tehnico-edilitare, fără a afecta în mod esențial zonei.

2.5 Echiparea tehnico-edilitară

Pe ansamblu zona ce face obiectul acestui studiu beneficiază de o bună alimentare cu energie electrică și gaze și mai puțin bună alimentare cu apă și canalizare, acest fapt constituind încă o barieră în calea celor ce doresc realizarea de construcții noi.

Reprezentând în mod tradițional o zonă cu puține locuințe și în majoritate fiind ocupată cu grădini și livezi, rețeaua de alimentare cu apă și canalizare s-a concentrat în porțiunea mediană, fără ramificații semnificative, canalizarea făcând parte din vechiul sistem orășenesc unitar cu pante în lungul profilului longitudinal al dealului. Acest relief constituie o barieră naturală importantă atât pentru dezvoltarea rețelei de canalizare (ce se dorește să se extindă în sistem separativ dar din cauza construcțiilor ce s-au efectuat este din ce în ce mai grea găsirea unor culoare libere cu pante adecvate); cât și pentru rezolvarea alimentării cu apă unde datorită altitudinii trerbuiesc găsite soluții adecvate pentru diferitele zone de presiune ce se desfășoară spre vârful dealului.

Există câteva porțiuni (zona străzilor Aluniș-Codrului, sau cea a zonei de str.Pădurii) unde datorită constrângerii exercitate de noile clădiri și de nevoiele acestora de alimentare cu apă și canalizare, s-au proiectat soluții de rezolvare a acestor utilități, una dintre problemele principale pe care încearcă să le rezolve acest plan urbanistic zonal fiind cea de corelare și coordonare a unui sistem pentru întreaga zonă, sistem de alimentare cu apă și canalizare integrabil celui orașenesc existent. Principiile și căile care stau la baza adoptării unei astfel de soluții sunt descrise pe larg în anexele memoriului.

2.6 Regimul juridic al terenului

Terenul studiat în planul urbanistic zonal în suprafață de cca 186,65 ha se găsește în intravilanul municipiului Tg.Mureș și este în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice și parțial în proprietatea privată a municipiului Tg.Mureș (cca 26,7 ha); domeniul public reprezintă cca 6,5% din teritoriul studiat.

Această parte reprezintă zona căilor de acces și spații aferente acestora proprietatea ce aparține domeniului public.

Zona de referință prezintă o parcelare relativ neregulată ca formă și dimensiuni, parțial moștenită din perioade mai vechi pentru porțiunile locuite în mod tradițional, parțial realizată prin vânzări de terenuri în fostele de grădini sau terenuri agricole unde se realizează construcții noi.

În paralel cu actualizarea planurilor topografice în fișele ce figurează în anexele studiului s-a făcut și identificarea proprietăților asupra terenului, cartare ce s-a completat în etapa a II-a a studiului fiind suprafața foarte mare pe care se intinde planul urbanistic zonal, situația inventariată suferă în continuare transformări și în același timp datorită faptului că acest proces de stabilire a proprietății este în continuă derulare)consecințe rezultate din aplicarea Legii nr.18/1991 și Legii nr.1/2000).

2.7 Disfuncționalități

Din analiza situației existente și suprapunerea multicriterială a elementelor inventariate sunt de reținut următoarele aspecte:

- existența în perimetru zonei studiate, datorită constituției geomorfologice a terenului, a pantelor accentuate precum și a efectelor apelor meteorice, a unor porțiuni ce prezintă riscuri naturale de alunecări de teren;
- parcelarul zonei alcătuit din terenuri de dimensiuni și forme extrem de diversificate, rezultat în ultimii ani mai ales ca urmare a schimburilor datorate pieții financiare, nu constituie un suport suficient de solid pentru alcătuirea unei imagini arhitectural urbanistice de calitate (nu îndeplinește condițiile necesare de accesibilitate, alinieră, densitate în concordanță cu caracterul general urban al zonei);
- fondul construit, acolo unde este valoros, prezintă o oarecare stare de degradare, în schimb în zonele nou construite acesta deși în stare bună prezintă o tendință de utilizare excesivă a terenului, periclitând aspectul predominant natural al zonei;
- trama stradală insuficientă și neechilibrată, nu asigură o deservire eficientă a întregii zone și prezintă numeroase străzi cu gabarit și profile longitudinale inadecvate, fără spații de parcare;
- în afara circulației carosabile nu sunt asigurate accese pietonale sau pentru bicicliști corespunzătoare cu caracterul zonei (spațiu tampon între zonele centrale și cele de agrement și petrecere a timpului liber);
- echiparea tehnico-edilitară a zonei nu asigură sistemul necesar de utilități care să permită funcționarea normală a fondului construit, extinderea acestuia, dar nici protecția corespunzătoare a mediului natural prin captarea torrentilor care degradează prin eroziune și efecte de alunecare porțiuni semnificative din dealul Viilor sau zona străzii Trebely și Pădurii.

2.8 Necesități și opțiuni

Inventarierea principalelor categorii de disfuncții, determină o serie de opțiuni care vor jalona soluția de dezvoltare a zonei transpusă în regulamentul propus pentru planul urbanistic zonal.

⇒ Din punct de vedere al constituției geomorfologice a terenului zonificarea diversă datorată pantelor naturale, compozиției geologice, interacțiunii cu apele meteorice, impune un regim de construibilitate divers în care prin

regulamentul aferent planului urbanistic zonal să fie întocmit să fie limitate și excluse intervențiile în zonele ce prezintă riscuri naturale.

⇒ Reorganizarea tramei stradale va urmări crearea unui sistem de circulație carosabilă și pietonală care să permită legături favorabile în interiorul zonei studiate cât și prin puncte de acces cu principalele unități urbanistice învecinate (cartiere de locuit, zona centrală, zona de agrement). Trama stradală creată va permite accesul facil la loturile destinate construirii, legături carosabile în sensul paralel cu curbele naturale ale terenului, dezvoltarea rețelelor de utilități în condițiile impuse de normele tehnice ale acestora (pante, închideri în inel etc).

⇒ Soluția va urmări protejarea mediului construit și natural în condițiile dezvoltării durabile, prin limitarea implantării de funcțiuni perturbatoare (producție, servicii inadecvate conviețuirii cu zona rezidențială) indici de control (POT, CUT) care să conserve și să accentueze caracterul cvasinatural al unității urbane.

Asigurarea echipării zonei cu rețelele de alimentare cu apă și canalizare corespunzătoare integrate favorabil în sistemul global orășenesc, care să permită racordarea noilor consumatori rezultați din procesul de dezvoltare urbană, dar și protecția mediului prin captarea torenților și protejarea corespunzătoare a căilor de acces.

Multitudinea de constrângeri inventariate de analiza diverselor criterii urbane (presiuni ale pieței financiare, tendințe spontane tradiționale, probleme tehnice de echipare, legislația în domeniul urbanismului ce se diversifică și completează continuu) nu lasă loc unei multitudini de variante pentru modelul de dezvoltare urbană a zonei, față de soluția propusă existând posibilități reduse de varietate legate de trama stradală minoră.

Important este ca acest plan urbanistic zonal - ca element de detaliere și aprofundare a prevederilor planului urbanistic general să ofere gestionarilor zonei și utilizatorilor ei instrumente tehnice necesare și satisfacția unui model urban echilibrat care să pună de acord opțiunile individuale cu programul de dezvoltare globală durabilă a întregului municipiu.

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă

Tema de proiectare întocmită de Direcția Dezvoltare Urbană a Primăriei municipiului Târgu Mureș, prevede cerințele și programul lucrării:

- studierea principalelor probleme - organizarea circulației, echipare edilitară, fond construit, populație, dotare socială, activități economice, încadrare în zonă;
- analiza multicriterială a situației existente;
- determinarea priorităților rezultate - stabilirea regulamentului aferent planului urbanistic zonal.

Finalitatea elaborării Planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism aferent, o reprezintă crearea unui instrument de bază pentru gestiunea dezvoltării urbanistice a zonei rezidențiale Cornești.

Se urmărește fundamentarea juridică a acțiunilor urbanistice cuprinse în programul de dezvoltare economică și socială a municipiului Târgu Mureș, care trebuie să fie cuprinse într-o documentație de urbanism aprobată conform legii, stabilirea necesității și crearea cadrului general pentru realizarea unei rețele stradale viabile, echipate corespunzător din punct de vedere edilitar, precum și desfășurarea activității curente de urbanism (emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire și de desființare, în condițiile legale cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991 republicată).

Scopul lucrării este elaborarea Planului urbanistic zonal pentru terenul delimitat de str.Gh. Marinescu, str.Răsăritului, str.Pădurii, str.Cornești, str.Posada, str.Subpădure, str.Cutezanței, str.Negoiului, str.Papiu Ilarian, str.Cerbului, str.Gabor Aron, str.G-ral Ion Dumitrache din municipiul Târgu Mureș, precum și a *regulamentului local de urbanism aferent*.

Necesitatea lucrării derivă din:

- nevoia de a reglementa zona rezidențială - Cornești, zonă în care există o presiune ridicată pentru autorizarea de construcții de locuințe și case de vacanță, din partea proprietarilor - și care nu dispune încă de o arteră de circulație de interes local dimensionată și de rețelele tehnico-edilitare aferente pentru a se putea satisface cerințele de autorizații de construire din zonă.
- crearea instrumentului de lucru necesar gestiunii dezvoltării urbanistice a zonei respective a municipiului;
- materializarea politicii de dezvoltare urbanistică a Consiliului local - pentru zona respectivă - în instrumentul de lucru juridic specific - Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent -, precum și armonizarea acestora cu cel la nivel de municipiu

3.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural - urbanistică

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost următoarele:

- reorganizarea circulației carosabile și pietonale la nivelul necesităților actuale și de viitor ale creșterii traficului și la gradul de accesibilitate solicitat de creșterea suprafețelor de teren necesar pentru construcții noi;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare prin integrarea soluțiilor în sistemul general al zonei de nord a municipiului Târgu Mureș;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări cu cele menținute; crearea posibilităților de renovare și modernizare a fondului construit existent;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru amplificarea zonei rezidențiale și a dotărilor aferente în condițiile evitării riscurilor naturale cauzate de alunecări de teren;

- valorificarea cadrului natural al reliefului, armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legături suplimentare pietonale și carosabile directe și ușoare ale zonei cu unitățile limitrofe, o funcționare optimă și o încadrare organică a zonei în structura localității.

Extinderea rețelei stradale în zone ce urmează să fie mobilate cu clădiri; precum și multiplicarea legăturilor paralele cu versantul (str.Subpădure-str.Posada-str.Cornești-str.Răsăritului-str.Pădurii-str.Codrului-str.Cornești, - pe distanțe mai lungi sau mai scurte - legături între Pasajul Pădurii și str.Verii și Trébely) permit tratarea diferențială a spațiilor, alternarea perspectivelor îndepărтate cu cele imediate, evitarea monotoniei prin folosirea intensivă a cadrului natural în scopul păstrării unui ansamblu urban închegat, unitar și variat.

DOTĂRI SOCIAL-CULTURALE NECESARE

Majoritatea locuitorilor din această zonă studiată sunt arondați în mod centrifug categoriilor de dotări menite să satisfacă nevoile zilnice sau cele excepționale.

Astfel pentru zona de sud a Dealului Viilor centrul de atracție îl reprezintă centrul cartierului T.Vladimirescu, în timp ce pentru versantul nordic al Platoului - Cornești, centrul de atracție îl reprezintă zona clinicilor și centrul orașului.

În aceste condiții totuși popularea zonelor rămase libere cu locuințe individuale deși cu densități foarte reduse (se estimează o creștere conform indicii prevăzuți POT, CUT, de cca 300 locuitori) necesită completarea funcțiunii de locuire cu dotări de deservire de necesitate zilnică (comerț alimentar și nealimentar, prestări servicii, spații de loisir de dimensiuni reduse, care să nu genereze disconfort pentru locuitori).

În planul urbanistic s-au rezervat zone de amplasare pentru astfel de dotări, astfel încât aria de deservire să fie cât mai bine acoperită. Ele pot fi de asemenea răspândite pe întreg teritoriu în clădiri integrate cu cele ce adăpostesc locuințe.

În același timp trebuie semnalat faptul că astfel de operațiuni urbane nu necesită schimbarea regimului de proprietate asupra terenului pentru că inițiativa privată rezolvă în funcție de o cerere și oferta constituită în zonă, nivelul de dotare miciile corecții necesare în ceea ce privește capacitatea sau profilul fiind rezolvate prin prevederile din regulamentul de construcție.

Orientativ sunt enumerați mai jos indicii de dotare în raport cu 1000 locuitori.

• spații comerciale	600 mp/1000 loc
• spații prestări servicii	105 mp/1000 loc
• farmacii	20 mp/1000 loc
• dispensar medical	1 disp/10000 loc
• creșe	15 loc/1000 loc
• grădiniță	60 loc/1000 loc
• școală generală	4 cl/1000 loc
• săli cultură	50 loc/1000 loc
• teren sport	1 mp/loc x 1000 = 1.000 mp.
• grădini, parcuri	12 mp/loc x 1000 = 12.000 mp.

3.3. Organizarea circulației, paraje

Revizuirea tramei stradale s-a realizat conform criteriilor principale de organizare arhitectural-urbanistică și în scopul îmbunătățirii funcționalității zonei din punct de vedere al circulației și al echipării tehnico-edilitare.

Organizarea propusă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile din Planul Urbanistic General, rezultate din studiul de circulație.

Intervențiile propuse propun trei categorii de abordări:

- păstrarea traseului și a gabaritului actual pentru străzi ce corespund cerințelor de trafic actuale și viitoare;
- modernizarea traseului și a gabaritului pentru străzi ce nu mai corespund cerințelor de trafic actuale și viitoare;
- deschiderea de trasee noi de legătură și acces la terenuri construibile.

Traseele existente de străzi se mențin în cea mai mare parte, traseul străzilor Cucezanței, Negoiului, Papiu Ilarian, inclusiv intersecțiile aferente amenajându-se pentru traficul interzonal și din zonă.

Posibilitățile de racordare ale tronsoanelor de străzi noi sunt determinate de realizarea unor declivități prestabilite fiind necesare condiții de respectare a unor cote obligatorii (cota ±0,00 pentru construcții existente, cote străzi, cote descendente pentru traseele de canalizare în sistem separativ.)

Nivelările de racordare adiacente străzilor se vor face în trepte, racordarea teraselor aferente se va face prin lucrări de taluzări, trepte mici, ziduri de sprijin.

În zonele libere între construcții, de-alungul aleilor se vor amenaja spații verzi.

3.4. Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial

Suprafața teritoriului studiat este de 186,55 ha.

Bilanțul teritorial conservă calitatea de zonă cvasinaturală a teritoriului studiat în posida creșterii indicatorilor de dotări (de la 9,82 la 12,32 și circulații de la 10,46 la 13,60).

Bilanțul teritorial

	EXISTENT		PROPUȘ	
	HA	%	HA	%
Dotări	9,82	5,26	13,32	7,14
Locuințe și case de vacanță	102,99	55,21	100,69	53,95
Spații pietonale	4,48	2,40	5,82	3,12
Circulații carosab, parcaje	10,46	5,60	13,60	7,28
Zone verzi	18,40	9,85	20,15	10,79
Teren agricol	31,15	16,68	26,95	14,44
Teren liber neconstruit	9,35	5,00	6,12	3,28
TOTAL	186,65	100,0	186,65	100,00

3.5. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime se stabilește în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime al clădirilor existente, marcarea unor puncte de interes sau a unor obiective importante. Ca principiu general regulamentul stabilește un regim de

înălțime relativ redus ($P+P+M$, $P+1$) în concordanță cu specificul zonei și rigorile impuse de evitarea riscurilor naturale. Excepțiile de la aceste prevederi vor fi susținute prin studii punctuale (PUD sau/și geotehnic) care să justifice realizarea de clădiri mai înalte decât media zonei înconjurătoare.

3.6. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere a fost în general stabilit prin regulament. Se impun corecții față de alinierile întâmplătoare și discordante cu caracterul zonei ale unor clădiri executate în ultimul deceniu, corecții ce se vor putea solicita la autorizarea construcțiilor din imediata vecinătate de la caz la caz.

3.7. Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului s-au stabilit prin regulament valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, POT, și coeficientul de utilizare al acestuia, CUT.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime. S-au căutat menținerea unui echilibru între dorința de valorificare intensivă terenului de către beneficiarii de teren și conservarea caracterului zonei coroborată cu evitarea riscurilor naturale.

Procentul de ocupare a terenului, POT, exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coefficientul de utilizare a terenului CUT, exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

La ambi indicatori s-a ținut cont de faptul că în afara clădirii propriu-zise fiecare proprietar amenajează pe terenul său și suprafete auxiliare (terase, parcaje, accese la garaj) care se adaugă la suprafața scoasă din circuitul natural.

3.8. Echiparea edilitară

3.8.1. Alimentare cu apă – Sursa de apă

Zona studiată este alimentată cu apă potabilă din sistemul de alimentare cu apă a municipiului Târgu Mureș.

Acest sistem constă din captări ale apei Mureșului în zona barajului, tratarea apei printr-o stație de tratare și pomparea apei în rețelele de distribuție cu rezervoare de înmagazinare de înălțime.

Stația de tratare are o capacitate nominală $360+1200=1560$ l/s, corespunzător unui debit de 135.000 mc/zi. Datorită creșterii prețului apei potabile, a contorizării, a reducerii pierderilor în sistemul de distribuție, și a reducerii producției industriale, debitul de apă furnizat în prezent a scăzut la 60.000 mc/zi. Stația a fost echipată recent cu pompe noi, în consecință la stația tratare-pompare există toate condițiile pentru a asigura creșterea de debit ce va apărea datorită dezvoltării zonei studiate.

Calitatea apei este în general satisfăcătoare, iar la RA AQUASERV sunt în pregătire investiții care să contribuie la îmbunătățirea calității apei tratate și furnizate populației.

Soluțiile de alimentare cu apă

Pentru deservirea zonelor de presiune I, II și IV apa este pompată de la stația de tratare în grupul de rezervoare în strada Verii - str.Gabor Aron. Pentru ca apa să ajungă la consumatorii situație în zonele superioare sunt necesare stații de repompă, rezervoare și rețele distincte pentru fiecare zonă în parte.

Zona II de presiune cuprinde o suprafață considerabilă din vatra veche a orașului, cu o populație de aproximativ 9000 de locuitori, situat pe terasă, cu străzile Lupeni, Kóteles Sámuel, Bolyai, Ștefan cel Mare, Mihai Viteazu, Gh.Marinescu și partea superioară a cartierului 22 Decembrie, precum și numeroase străzi secundare din zonă. Din punctul nostru de vedere Zona II are o importanță mai mică deoarece, din teritoriul cuprins în PUZ, aparțin zona II numai străzile limitrofe: str.Gen.Dumitrache, str.Gabor Aron, Papiu Ilarian, str.Negoiului și str.Subpădure.

Lucrările necesare la aceste străzi: conductă de apă Dn150 mm în strada Negoiului și Dn100 în str.Subpădure, restul străzilor existente fiind echipate cu rețele de apă.

Zona III de presiune este zona cea mai importantă din punctul nostru de vedere, cuprinzând majoritatea teritoriului studiat în PUZ, precum și marea majoritate a străzilor unde s-au început construcții de locuințe noi. Principalele străzi cuprinse în această zonă sunt: str.Răsăritului, jumătatea inferioară a străzii Pădurii și a pasajului Pădurii, str.Trébely, str.Verii, str.Cornești și zona str.Codrului-Aluniș. Pentru a asigura alimentarea corespunzătoare a zonei este necesar reabilitarea stației de repompare (situat la grupul de rezervoire din str.Verii) și executarea unei conducte principale de Dn-200-150 mm pe str.Trébely până la colț cu str.Privighetorii și pe strada nou proiectată până la str.Răsăritului. Se va înlocui un tronson al conductei de dn150 mm existent în str.Verii cu una de Dn-200 mm și se va da de la aceasta o legătură, pe o stradă nouă la conducta din str.Codrului (Dn200 mm), care se va prelungi până la str.Gabor Aron. În rest toate străzile existente și noi se vor echipa cu conducte de serviciu de dn100 mm.

Tronsonul inferior al străzii Posada și Subpădure se află în zona III de presiune. Neexistând nici o stradă care ar lega această zonă cu rețelele majore ale zonei III din str.Cornești sau str.Verii (și să aibă traseu în zona III) străzile Posada și Subpădure se vor alimenta integral din zona IV de presiune, prin intercalarea unor vane de reducere a presiune la limita de separare a zonelor III și IV.

Zona IV de presiune cuprinde zona platoului Cornești, extinzându-se până la grădina zoologică respectiv teritoriul cuprins între str.Cornești și str.Posada. Este deservit de o stație de repompare amplasat la grupul de rezervorare RII și un castel de apă pe platoul Cornești. Pentru a asigura alimentarea cu apă a zonei este necesar reabilitarea stației de repompare SP.IV și prelungirea conductei de apă care pelacă de la castel pe strada Verii cu un tronson nou pe traseul str.Garofitei - str.Posada până la limita inferioară a zonei IV de presiune (Dn 150 mm).

Se propune deasemeni prelungirea conductei de apă care alimentează grădina zoologică cu o conductă ce traversează grădina, până se ajunge la o cotă de teren de aproximativ 475 m, realizându-se aici un rezervor de apă de 200 mc care va asigura împreună cu castelul, rezerva necesară de apă a zonei IV. Pe lângă aceste lucrări

principale se vor executa conducte de serviciu pe străzile existente nealimentate în prezent și pe străzile nou proiectate (tronsoanele superioare ale străzilor Cornești, Trébely, Pasajul Pădurii, Pădurii, str. Răsăritului.

3.8.2. Canalizarea

Soluții propuse pentru canalizarea zonei

Canalizarea apelor menajere

Debitele de apă menajeră într-o primă aproximatie se pot considera egale cu necesarul de apă. Creșterea de debit va fi max. 1300 mc/zi ceea ce este semnificativ față de capacitatea colectoarelor principale și a stației de epurare.

Întreg teritoriu din PUZ este amplasat pe versanți covoară spre zone construite dotate cu rețele de canalizare. În consecință canalizarea apelor menajere nu ridică probleme deosebite. Străzile existente necanalizate respectiv străzile noi prevăzute se vor echipa cu rețele stradale și se va conduce într-una din colectoarele unitate prezентate mai sus (A1, A2, A3 sau B) care nu au capacitatea suficientă de a prelua apele menajere.

Canalizarea apelor pluviale este problema cheie cea mai dificilă de soluționat.

Majoritatea suprafeței de teren studiat în PUZ, până în 1990 este utilizat în scop agricol (grădini, livezi, vii). Construcții definitive erau mai ales în str.Papiu Ilarian, str.Verii și str.Cornești. Restul teritoriului: predominant neconstruit, câteva construcții definitive și pe alocuri case de vacanță (cabane). În acest condiții – 90% din apele provenite din precipitații se infiltrează în sol. Numai la ploi torențiale se întâmplă ca apele de șiroire coborau până în strada Marinescu - str.Mihai Viteazu, inundând strada și formând depozite de noroi.

În măsura în care se avansează cu mobilarea terenului din PUZ cu construcții, și se realizează drumuri și trotuare pavate, debitul apelor pluviale

neinfiltrate va crește, inundând cu frecvență tot mai mare străzile de la baza versanților. Aceste ape până la urmă vor ajunge în colectoarele unitare, provocând inundarea subsolurilor sau a punctelor joase din centrul orașului. canalele unitare existente nu au capacitatea de a prelua apele pluviale ce vor rezulta din zona PUZ.

Pentru a ne da seama de amploarea problemei redăm câteva cifre privind debitul apelor pluviale actuale și prognozate în viitor pe bazinele P1, P2 și P3 propuse a se canaliza în sistem separativ (Breviar de calcul Anexa 5).

Debitul apelor pluviale din bazinului P1+P2 care ajung până în str.Gen.Dumitrache respectiv str.Marinescu-Mihai Viteazu și care sunt preluate de colectoarele unitare A1, A2 și A3, este în prezent de aprox. 500 l/s. După mobilarea zonei cu străzi și construcții acesta va crește la aprox. 2300 l/s (adică o supraîncărcare a celor trei colectoare cu 1800 l/s) debit pe care aceste canale nu le mai pot transporta.

Pentru bazinul P3 situația este mai periculoasă. Creșterea de debit este de numai 400 l/s, care se va prelua de canalele pluviale existente în ansamblul Tudor Vladimirescu și sunt conduse pe un drum scurt în pârâul Pocloș.

În consecință soluția optimă pentru canalizarea zonei, ar fi aplicarea sistemului separativ pe întreg teritoriul studiat. Această dorință însă nu poate fi realizată. Trama stradală existentă înainte de 1990, precum și cea dezvoltată după 1990, nu mai poate fi modificată, iar pantele acestor străzi impun direcții obligatorii de scurgere a apelor. În aceste străzi, atât în cele vechi cât și în străzile realizate după 1990 s-a realizat o canalizare în sistem unitar. Din aceste motive zonele cu străzi relativ dens construite și echipate cu rețele de canalizare (zona U) trebuie menținute și în viitor în sistem unitar transformarea lor în sistem separativ conducând la cheltuieli suplimentare foarte mari și la soluții tehnice dificil de realizat. Pentru restul teritoriului încă neconstruit sau cu densitate mică de construcții, trebuie conceput o trămadă stradală care asigură condiții pentru realizarea sistemului separativ și dirijarea apelor pluviale spre colectoare pluviale existente. La proiectarea noilor străzi, pe lângă aspectul urbanistic s-a ținut cont și de această cerință obligatorie impusă de soluționarea canalizării pluviale.

Sisteme de canalizare propusee

Având în vedere cele de mai sus prezentate, pentru canalizarea teritoriului cuprins în PUZ se propune următoarea soluție:

Fâșia de teren deasupra str.Gen.Dumitache precum și suprafața cuprinsă între străzile Trébely și Cornești se menține **în sistem unitar** cu debușarea apelor menajere și pluviale în colectorul A3. În această zonă majoritatea străzilor este echipată cu canalizare unitară nefiind necesare lucrări importante.

Restul teritoriului se canalizează **în sistem separativ** astfel:

APE MENAJERE

Apele menajere din tronsonul superior al străzii Păduri, a străzilor noi între str.Păduri și str.Răsăritului se dirijează spre str.Răsăritului și se descarcă în colectorul A1.

Apele menajere din tronsonul inferior al străzii Păduri întreaga lungime a pasajului Păduri și a străzii Trébely se descarcă în colectorul A3.

Apele menajere din zona Posada se racordează la strada Livezeni, încărcând colectorul B.

APE PLUVIALE

Zona cu canalizare separativă se împartă în trei subbazine.

Subbacinul P1 cuprinde teritoriul cu străzile Păduri și Trébely și apele pluviale și vor fi conduse pe str.Cantemir în colectorul pluvial existent în str.Grigorescu.

Subbacinul P2 acoperă teritoriul situat între str.Păduri și str.Răsăritului și pe traseul str.Răsăritului-str.Marinescu apele pluviale se vor conduce în canalul deversor pluvial D1.

Subbacinul P3 deservește străzile din zona Posada evacuând apele în colectorul pluvial din str.Livezeni.

În zonele canalizate în sistem separativ toate străzile vor avea o rețea dublă de canalizare, una menajeră și una pluvială. Este posibil ca în prima etapă pe

străzile secundare, colectarea apelor pluviale să se facă în rigole și introducerea acestor ape în canale subterane să se facă numai în străzile dens construite situate la cotele mai joase ale teritoriului.

Supraîncărcarea colectoarelor menajere A1 și în special al colectorului A3, precum și a canalelor pluviale, din str.Grigorescu, str.Livezeni și cel după deversorul D1 vor trebui verificate în funcție de rezultatul calculelor se vor prevedea lucrări de mărirea capacitatei acestora.

3.8.3. Alimentarea cu energie electrică

Propuneri

Pentru completarea alimentării cu energie electrică a zonei se propun următoarele:

- extinderea rețelei în lungul tramei stradale noi create
- se vor monta noi stâlpi din beton armat SC seria 10000 pe care se va poza linia electrică din conductor torsadat TYIR50 OL-AL + 3 x 50 + 16 mmp. LEA de joasă tensiune va urmări traseul străzii, fiecare casă fiind alimentată prin racord, grup de măsură și firidă de branșament monofazat
- pentru restul consumatorilor, unități economice sau de deservire din zonă se va asigura racord trifazat.

3.8.4. Alimentarea cu gaze naturale

Propuneri

Se propune prelungirea conductelor de distribuție de presiune redusă existente în zonă. În traseul noilor străzi propuse - conform planului anexat.

Noile conducte de distribuție se vor poza în carosabil, cu posibilități de racordare la fiecare imobil în parte.

Atât locuințele individuale cât și celealte funcții implementate noi se vor încălzi cu centrale termice proprii realizate la fiecare în parte.

Locuințele individuale vor avea în medie un consum de gaze naturale de 3,67 mc/h pentru o locuință respectiv de 433,06 Nmc/h instalat.

Consumul anual de gaze naturale la locuințe va fi de aproximativ 904,23 miiNmc/an.

Instalațiile de utilizare vor fi de presiune joasă, astfel fiecare branșament va fi prevăzut cu un regulator de presiune cu debitul necesar fiecărui imobil în parte.

3.9. Obiective de utilitate publică

Dotările suplimentare necesare odată cu completarea zonei cu locuințe noi vor putea fi amplasate fie în puncte indicate prin PUZ, fie integrat pe întreg teritoriul zonei în funcție de dezvoltarea investiției private.

3.10. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața terenului studiat de prezenta documentație este de 186,65 Ha. Din aceasta 144,10 ha adică 77,20 % reprezintă proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. Diferența de 27,6 ha adică 14,78 reprezintă domeniul privat al primăriei.

3.10. Circulația terenurilor

În funcție de soluția propusă și de necesitățile de reorganizare a tramei stradale o parte a terenurilor cu proprietăți diferite își vor schimba atât destinația cât și proprietatea. Terenurile ce se intenționează a fi trecute în domeniul public au o suprafață de cca 4,47 ha.

4. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții a reglementărilor și restricțiilor impuse prin prezentul studiu au fost efectuate analize cu privire la disfuncțiile majore rezultate din evoluția urbană a orașului și din experiența acumulată în domeniul construcțiilor din zonă în ultimul deceniu, precum și cu privire la

posibilitatea remedierii acestora urmărind și detaliind prevederile Planului Urbanistic General.

Având în vedere că organizarea arhitectural urbanistică a unei astfel de zone are un caracter de unicat (atât prin mărimea fizică dar și prin complexitatea problemelor ce trebuie rezolvate) apreciem că anumite capitole ale planului urbanistic zonal vor fi aprofundate în cadrul unor studii de specialitate sectoriale.

Intocmit
arh.Raus Adriana

REGULAMENT

afferent PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENȚIALĂ CORNEȘTI

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe suprafața întregului plan urbanistic zonal conform specificațiilor din planșa 4.

Corelări cu alte documentații

In elaborarea regulamentului s-a ținut cont de următoarele documentații:

- ◆ Plan urbanistic general - volumul 2 - partea I - situația existentă și disfuncționalități.
- ◆ Plan urbanistic general - regulament local de urbanism inclusiv piese desenate.
- ◆ Studii analitice privind:
 - ◊ condiții geotehnice și hidrologice;
 - ◊ studiu de circulație al municipiului Târgu Mureș - prognoza și terapia traficului;
 - ◊ studiu de circulație aferent zonei Cornești.
- ◆ Studiu de prefizabilitate "Imbunătățirea alimentării cu apă și canalizării în zona nord - Târgu Mureș"
- ◆ Studii precedente privind locuirea și tendințe în prezent, demografie, sociologie, morfologie urbană, dezvoltarea durabilă.

Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință își găsește corespondența cu cele stabilite prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. (identificarea relației dintre cele două categorii de zone, subzone și unități teritoriale de referință făcându-se în capitolul de început al fiecăreia - Generalități).

ZONE CUPRINSE ÎN PLANUL URBANISTIC

- L_Z** **Zona locuit**
- L1_Z** zona locuințelor colective medii (P+3÷4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale
- L2_Z** zona locuințelor individuale și colective mici cu P + 1,2 niveluri
- L2b_Z** subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;
- L2P_Z** subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri situate în zona de protecție de 100 m față de centrul istoric;
- LL_Z** zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construit izolat și grupate, cu regim de înălțime P, P+1, realizat pe baza unor lotizări prestabile;
- LLP_Z** subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabile, situate în zona de protecție de 100 m față de centrul istoric
- LLV_Z** subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabile, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate;
- LV_Z** zona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți;
- LV1_Z** subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate redusă;
- LV2_Z** subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant;
- LV3_Z*** subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1 în curs de constituire, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant;
- LVV*** zona caselor de vacanță amplasate pe terenuri de grădini, vii, livezi realizate din materiale ușoare, în condiții de densitate foarte redusă, lipsite de echipamente tehnico-edilitare.

CB_Z Zone situate în afara cartierului central care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală

CB1_Z subzone dispersate existente

CB1P_Z subzone dispersate existente, situate în zona de protecție de 100 m față de centrul istoric

CM_Z Zona mixtă conținând investiții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) activități productive mici nepoluante și locuințe

CM1_Z subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime P+3

CMM* subzonă mixtă conținând echipamente și servicii de interes strict local nepoluante comerț cu produse de necesitate zilnică, pensiuni, restaurante, cofetării, dotări de loisir, de mică anvergură cuplate sau nu cu locuințe individuale.

F_Z Zona activităților legate de cult

A_Z Zona de activități productive

AA_Z zona de activități agro-industriale

AA2_Z subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan

V_Z Zona spațiilor plantate

V1_Z spații verzi publice cu acces nelimitat

V1a_Z parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice

V3_Z spații verzi pentru agrement

V3a_Z baze de agrement, parcuri de distracții

V6_Z păduri de agrement

V8_Z păduri și fâșii plantate de protecție sanitară

G_Z zona de gospodărie comunala

G1_Z zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunala

G1_Z zona cimitirelor

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

SECȚIUNEA I ⇒ Utilizare funcțională

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA II ⇒ Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5. - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - ASPECTUL exterior al clădirilor

Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară

Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejmuiri

SECȚIUNEA III ⇒ Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

OBSERVAȚII:

Structura regulamentului de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - zona rezidențială Cornești urmărește structura Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință ale PUZ înscriindu-se în cele ale PUZ și fiind marcate identic plus indicativul "Z" (de la planul zonal).

Zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință care detaliază, completează sau modifică prevederile regulamentului PUG au fost notate cu "*" pentru a putea fi mai ușor identificate în raport cu celelalte ce aparțin Planului Urbanistic General.

ZONE CUPRINSE IN LIMITA P.U.Z.

L_Z ZONA DE LOCUIT

L1_Z zona locuințelor colective medii (P+3,4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI-zona este inclusă în zona L1 aferentă PUG

SECȚIUNEA I ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1_Z Sunt admise următoarele utilizări:

- ◆ locuințe în proprietate privată;
- ◆ construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- ◆ amenajări aferentelor locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, paraje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiiri.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1_Z locuințe din clădiri colective medii pot fi de standard sau ridicat

- ◆ locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- ◆ se admit echipamente publice 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;
- ◆ clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigențele acesteia și vor fi aprobată conform legii pe baza avizelor de specialitate.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1_Z se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la articolul 2;

- ◆ se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- ◆ se interzic următoarele lucrări:
 - ◊ activități productive;
 - ◊ construcții provizorii de orice natură;
 - ◊ depozitare en-gros sau mic-gros;
 - ◊ depozitări 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.

SECTIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L1_Z- conform PUD

- ◆ 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 circulație publică prin intermediul unor circulației private;

Art.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1z conform PUD cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- ◆ clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 6,0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente,
- ◆ în cazul situației în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- ◆ clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri.

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

L1z conform PUD cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- ◆ clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- ◆ clădirile se pot cupla pe una dintre laturale laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,0 m de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- ◆ clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

- ◆ retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- ◆ în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,0 m metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul în care fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării;
- ◆ retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

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

L1z conform PUD cu următoarele condiționări:

- ◆ între fațadele care spre care sunt orientate către de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCSESE

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 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1z conform PUD și normelor în vigoare:

- ◆ staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1_Z conform PUD cu următoarele condiționări:

- ◆ înăltimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înăltimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- ◆ se va limita înăltimea clădirilor colective medii la P+3 niveluri;
- ◆ în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înăltimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înăltimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1_Z conform PUD cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate:

- ◆ volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitatea, avizat conform legii.

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1_Z conform PUD 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.

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1_Z conform PUD cu următoarele condiționări:

- ◆ terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcjelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- ◆ terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațada decorative va prezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;

- ◆ în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

L1_Z în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 m, și minim, 1,80 din care soclu opac de circa 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1_Z POT maxim P+3,4 = 30 %

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

L1_Z CUT maxim P+3,4 = 0,8

L2_Z Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+ 1,2 niveluri

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI-zona este inclusă în zona L₂ aferentă PUG

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

L2b_Z subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu

L2P_Z subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri situate în zona de protecție de 100 m față de centrul istoric

SECȚIUNEA I ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2_Z + L2P_Z Sunt admise următoarele funcțiuni:

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

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2_Z + L2P_Z 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 că 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 terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2_Z + L2P_Z 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 22,000, produc poluare;
- ◆ activități 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 și producție, prin deșeurile produse eori prin programul de activitate;
- ◆ anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- ◆ depozitare en-gros;
- ◆ depozitare materiale reutilizabile;
- ◆ platforme de precolectare 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 natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ◆ ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

$L_{2Z} + L_{2P_Z}$ se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului *		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
◆ continuu	150	8	150	8
◆ grupat	200	12	250	12
◆ izolat	200	12	350	14
◆ parcela de colț	-	-	reducere cu 50 mp.	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

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

Art.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2b_Z clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțimea și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0 metri.

- L2b_Z în toate zonele de extinderi noi conform PUD cu următoarele condiționări:
- ◆ clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcarea cele de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădină de fațadă, fără riscul de deterioare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
 - ◆ în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațadă pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

L2P_Z ⇒ se va respecta caracterul general al străzii respective.

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

L2P_Z *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.

L2b_Z + L2P_Z *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 cornișă 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.

L2P_Z *în regim continuu* clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- ◆ în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă 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

înşiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.

L_{2bZ} + L_{2PZ} 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.

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

L_{2Z} distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Art.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.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L_{2Z} staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L_{2Z} + L_{2bZ} înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri)

L_{2bZ} + L_{2PZ} se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Art.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 arhitectură 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 arhitectură cu clădirea principală;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

L2P_Z orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L2_Z 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 dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L2_Z spațiile libere vizibile din circulațiile vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- ◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă 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 a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

- L2_Z 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.

SECTIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

$L2_Z + L2P_Z$ POT maxim = 35 %

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

$L2_Z$ pentru înălțimi P+1 CUT maxim = 0,6

pentru înălțimi P+2 CUT maxim = 0,9

LL_Z – zona locuințelor individuale și colective mici cu regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1 realizate pe baza unor lotizări prestabilite

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI-zona este inclusă în zona LL aferentă PUG

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

LL P subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate în zona de protecție de 100 m față de centrul istoric.

LL V subzona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate.

SECȚIUNEA I ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

LL_Z locuințe

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LL_Z + LLP_Z se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC și să nu afecteze liniaștea, securitatea și salubritatea zonei;

LL_Z + LLP_Z se admite pentru modernizarea dotării cu încăperi sanitare (băi, WC) a locuințelor, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp.

LLV_Z extinderea, supraetajarea sau mansardarea clădirilor existente se vor admite însotite de studii care să demonstreze îmbunătățirea sau cel puțin conservarea calității locurii existente atât pentru solicitant cât și pentru vecinitățile directe și în final pentru întreaga zonă.

LLP_Z + LLV_Z orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

$LL_Z + LLP_z$ 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;
- ◆ construcții provizorii de orice natură;
- ◆ depozitare en-gros;
- ◆ depozitare materiale refolosibile;
- ◆ platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- ◆ creșterea animalelor pentru subzistență;
- ◆ 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 și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ◆ autobaze și stații de întreținere auto;
- ◆ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ◆ ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

$LL P_z$ se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zonă protejată și caracterului general al lotizării.

SECTIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE

A CLĂDIRILOR

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

LL_Z se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 250 și 600 mp. și are în general frontul la stradă cuprins între 12-14 metri pentru construcțiile cuplate și 15-18 metri pentru construcțiile izolate;

- ◆ dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț) se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50,0 mp. și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%.

Art.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- LL_Z se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și circa 4,0 m și 5,0 metri;
- ◆ se menține limita până la care se consideră că în planurile inițiale parcela cosntruibilă (aliniament posterior)

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

- LL_Z clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării.
- ◆ **pentru clădirile cuplate** - clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;
 - ◆ **pentru clădirile cuplate** - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei alături o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,0 metri dacă frontul parcelei este de minim 12,0 m
 - ◆ **pentru clădirile cuplate** - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;

- ◆ retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafață de maxim 12,0 mp. construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita poesterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 5,0 metri.

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

- LL_Z nu este cazul
- ◆ garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m).

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- LL_Z 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.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- LL_Z staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 -ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- LL_Z + LLP_Z înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- ◆ se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafață desfășuratăă pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;
 - ◆ pentru clădiri cuplate - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan sau succesiv supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LL_Z clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș ţarpantă;
- ◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- ◆ orice intervenții în zonele protejate se vor aviza în condițiile legii.

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- ◆ se va asigura în mod rapid evacuarea 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 dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LL_Z spațiile libere vizibile din circulațiile vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- ◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă 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 a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

LL_Z se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- ◆ gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,20 m înălțime și minim 1,80 m înălțimea din care un soclu opac de 0,30 și vor fi dublate de gard viu;
- ◆ gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri care vor masca spre vecini garaje; sere, anexe.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LL_Z + LL P_Z POT maxim = 30 %

LL V_Z POT maxim = 25 %

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

LL_Z + LL P_Z pentru înălțimi P+1 CUT maxim = 0,6

pentru înălțimi P+2 CUT maxim = 0,9

LL V_Z CUT maxim = 0,5

$LV_Z \Rightarrow$ subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI - zona este inclusă în zona Lv și AA₂ aferentă PUG

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

LV_{1Z} subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1 situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă

LV_{2Z} subzona locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+M situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

LV_{3Z} subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+1 în curs de construire, situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Problemele ridicate de aceste subzone sunt următoarele:

- ◆ se impune limitarea riscurilor de alunecare a veresanților instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiu geotehnic și hidrologic din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relozizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1, P+3 niveluri, de dimensiuni mari; și fronturi mari
- ◆ este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii de stabilitate pe bază de profile și expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versanților**, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relozizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;
- ◆ solicitările certificatelor de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizați că societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încalcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și condițiilor din autorizația de construire;
- ◆ controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană.

SECȚIUNEA I ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

LV_Z se admite funcțiunea de locuire

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV1_Z locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- ◆ nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- ◆ regimul de construire va fi numai izolat;
- ◆ se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- ◆ lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m;
- ◆ raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- ◆ înălțimea maximă recomandată este P+1;
- ◆ se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- ◆ plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV2_Z locuințe individuale în regim de construire izolat cu P + M, cu următoarele condiționări:

- ◆ nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- ◆ regimul de construire va fi numai izolat;
- ◆ se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- ◆ lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m;
- ◆ raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- ◆ înălțimea maximă recomandată este P+M;

- ◆ se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- ◆ plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV_{1Z} + LV_{2Z} - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

LV₃ locuințe individuale în regim izolat cu următoarele condiționări:

- ◆ nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare și control al scurgerii apelor;
- ◆ regimul de construire va fi numai izolat;
- ◆ se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- ◆ lungimea maximă a loturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m;
- ◆ se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și suprafețe impermeabile sub 30%;
- ◆ plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV_Z se admit funcționi comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcționi vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera că au o aerie de servire de 250 metri;

- ◆ se admite utilizarea terenului cu plantații de arbori fructiferi, vițe de vie, grădini.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

LV_Z se interzic următoarele utilizări:

- ◆ funcționi comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, 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 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport

- greu), prin utilizarea incintei pentru depozitarea și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- ◆ creșterea animalelor pentru subzistență;
 - ◆ depozitare en-gros;
 - ◆ depozitare materiale refolosibile;
 - ◆ platforme de precolectare 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 natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - ◆ ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- LV1_Z parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x15,0 metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp pentru garaj, trotuar de gardă, accese, curte pavată);
- ◆ parcela are suprafață minimă de 800 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m;
 - ◆ adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
 - ◆ parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m;

- LV_{2z} parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x15,0 metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
- ◆ parcela are suprafață minimă de 1000 mp. și un front la stradă de minim 15,0 m;
 - ◆ adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
 - ◆ parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m;
- LV_{3z} parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x15,0 metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
- ◆ parcela are suprafață minimă de 1000 mp. și un front la stradă de minim 15,0 m;
 - ◆ adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
 - ◆ parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m;

Art.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV_z clădirile se vor retrage la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri.

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

LV_z clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- ◆ se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LV_Z 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.

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

LV_Z distanță minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV_Z parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime.

Art.9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV_Z staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV1_Z înălțimea maximă admisibilă la cornișă 7,0 metri (P+1)

LV2_Z înălțimea maximă admisibilă la cornișă 4,0 metri (P+M)

LV3_Z înălțimea maximă admisibilă la cornișă 4,0 metri (P+M)

LV_Z înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei;
înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV_Z clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- ◆ toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- ◆ se interzice disponerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și disponerea vizibilă a cablurilor CATV.
- ◆ se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- ◆ pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV_Z spațiile libere vizibile din circulațiile vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- ◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- ◆ în zonele cu versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților conform unui aviz de specialitate.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

LV_Z gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m înălțime și minim 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- | | |
|------------------|------------------|
| LV1 _Z | POT maxim = 20 % |
| LV2 _Z | POT maxim = 15 % |
| LV3 _Z | POT maxim = 15 % |

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

- | | |
|------------------------------------|-----------------|
| LV1 _Z pentru înălțimi P | CUT maxim = 0,3 |
| pentru înălțimi P+1 | CUT maxim = 0,6 |
| LV2 _Z | CUT maxim = 0,3 |
| LV3 _Z | CUT maxim = 0,3 |

LVV ⇒ zona caselor de vacanță amplasate pe terenuri de grădini, vii, livezi, realizate din materiale ușoare, în condiții de densitate foarte redusă, lipsite de echipamente edilitare

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI-zona este inclusă în zona AA₂ aferentă PUĞ

Probleme ridicate de această zonă sunt următoarele:

- ◆ se impune limitarea riscurilor de alunecare a veresanților instabili sau cu stabilitate incertă, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri masive cu P+1, P+2 niveluri, de dimensiuni mari;
- ◆ este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii de stabilitate pe bază de profile și expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versanților**, pentru orice lucrări de intervenție, asupra fondului construit existent sau construcții noi de profil;
- ◆ controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană.

SECȚIUNEA I ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

LVV se admite funcțiunea de locuințe de vacanță din materiale ușoare și dimensiuni reduse.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LVV locuințe de vacanță, în regim de construire izolat P, P+M, cu următoarele condiționări:

- ◆ nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare și evacuare a apelor pluviale;
- ◆ nu se vor construi clădiri noi în zonele nerecomandate conform planșei de riscuri naturale
- ◆ se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;

- ◆ lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 8,0 m;
- ◆ raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- ◆ înălțimea maximă recomandată este P+M;
- ◆ se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 10%;
- ◆ plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- ◆ în zonele nerecomandate pentru construcții conform planșei de riscuri naturale se admite numai conservarea clădirilor existente și lucrări de echipare și control al surgerii apelor meteorice.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

LVV orice alte utilizări în afara celor permise.

SECTIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- LVV parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
- ◆ amplasarea ei în afara zonei nerecomandate pentru construcții conform planșa de riscuri naturale;
 - ◆ parcela are suprafață minimă de 1500 mp. și un front la stradă de minim 15,0 m;
 - ◆ adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
 - ◆ parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m;

Art.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LVV clădirile se vor retrage la aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri.

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

- LVV clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- ◆ se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
 - ◆ 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.

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

- LVV distanță minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- LVV parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- LVZ staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- LVV înălțimea maximă admisibilă la cornișe 4,0 metri (P+M)

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- LVV clădirile noi sau modificate vor avea aspectul rustic specific programului fiind realizate cu materiale durabile și de bună calitate
- ◆ se interzice folosirea azbocimentul, tabla de aluminiu, PAS-ul sau imitațiile de materiale naturale.

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LVV spațiile libere vizibile din circulațiile vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- ◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înerbate și plantate cu un arbore la fiecare 20 mp;
- ◆ în zonele cu versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților conform unui aviz de specialitate.

Art.14 - ÎMPREJMUIRİ

LVV gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,50 m înălțime și minim 0,9 m vor fi transparentă din metal sau lemn dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

A TERENULUI

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

LVV POT maxim = 5 %

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

LVV CUT maxim = 0,1

C_b_z ⇒ zone situate în afara cartierului centra care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI-zona este inclusă în zona CB aferentă PUG .

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului, a căror calitate funcțională și estetică condiționează întreaga dezvoltare a municipiului.

Zona se compune din următoarea subzonă și unitate de referință.

CB1_z subzone dispersate existente

Pentru intervenții în cazul transformării sau extinderii unei clădiri din unitățile teritoriale de referință CB1_z este necesară întocmirea unui P.U.D.

SECȚIUNEA I ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

CB1_z se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB1_z extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.

- ◆ întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.D. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CB1_z se interzic

- ◆ orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărțării investitorilor interesați;
- ◆ activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- ◆ construcții provizorii de orice natură;
- ◆ depozitare en-gros;
- ◆ depozitări de materiale reutilizabile;
- ◆ platforme de precolecare a deșeurilor urbane;
- ◆ lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

CB1_z se mențin limitele actuale ale diferitelor unități.

Art.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CB1_z extinderea sau reconstrucția echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10 metri sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție prospectul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- ◆ clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri (aliniament posterior);
- ◆ pe străzile din zonele protejate se va menține situația existentă de configurare a fronturilor stradale - cu retragere de minim 4,0 metri sau cu dispunere pe aliniament.

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

CB1_z în cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa principală dar nu mai puțin de 5,0 metri;

- ◆ în zonele de versanți, se va construi în regim izolat;

- ◆ în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, năpușă clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- ◆ clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispus pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- ◆ clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 metri.

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

CB1_z conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- ◆ clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- ◆ distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 4,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CB1_z conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- ◆ parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică.
- ◆ în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CB1_z conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- ◆ staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- ◆ locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 înălțimea;
- ◆ în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcj propriu sau încoperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 metri.

Art.10 -ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB1_z se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+5 cu străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu două fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente va fi retrasă cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu cu mai puțin de 4,0 metri;

- ◆ pentru asigurarea coerentiei imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va deține și pe străzile secundare care debursează în aceasta pe o lungime de 50,0 metri pe străzile de 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri pe străzile cu două fire de circulație sau cu unul singur; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB1_z aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și, de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

CB1_z conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- ◆ toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- ◆ se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- ◆ se interzice disponerea antenelor TV-satelițit în locuri vizibile din circulațiile publice și disponerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CB1_z conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- ◆ se vor identifica, păstra și proteja în timpul execuției construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțimea și diametrul tulpinii peste 15,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb 5 arbori în perimetru operațiunii urbanistice;
- ◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- ◆ pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- ◆ în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

CB1_z conform P.U.D. cu următoarele recomandări

- ◆ gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,30 m, partea superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CB1_z conform P.U.D. cu următoarele recomandări:

◆ în zona versanți construibili (stabili și consolidați) POT maxim = 20 %

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

CB1_z conform P.U.D, în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

◆ ◆ în zona versanți construibili (stabili și consolidați) CUT maxim = 0,3

CM ⇒ zona mixtă conținând investiții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) activități productive mici nepoluante și locuințe

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI - zona este inclusă în zona CM LV, AA

aferente PUG

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcții publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor, preponderent de-alungul arterelor importante din noile cartiere.

În această zonă se admite conversia locuințelor și alte funcții cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixtă (CMM) care se realizează în zonele rezidențiale în curs de constituire să se elaboreze Planuri urbanistice de detaliu în dublul scop: asigurarea coeranței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente.

Zona se compune din următoarea subzone și unități de referință:

CM1_z subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3;

CMM subzonă mixtă conținând echipamente și servicii de interes strict local nepoluante, comerți cu produse de necesitate zilnică, pensiuni, restaurante, cofetării, dotări de loisir, de mică anvergură cuplate sau nu cu locuințe individuale.

SECȚIUNEA I ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

CM1_z+CMM sunt admise următoarele utilizări:

- ◆ instituții, servicii și echipamente publice;
- ◆ lăcașuri de cult;
- ◆ sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- ◆ servicii sociale, colective și personale;
- ◆ comerț cu amănuntul;
- ◆ depozitare mic-gros;
- ◆ hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- ◆ restaurante, cofetării, cafenele etc;
- ◆ loisir și sport în spații acoperite;
- ◆ parcaje la sol;
- ◆ locuințe cu partiu obișnuit;
- ◆ locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libera.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CM1_z+CMM toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcții care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

- ◆ se admit activități în caare accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- ◆ se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- ◆ se admite conversia locuințelor în alte funcții cu condiția menținerii acestei funcții în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CM1_z+CMM se interzic următoarele utilizări:

- ◆ activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- ◆ construcții provizorii de orice natură;
- ◆ depozitare en-gros;
- ◆ curățătorii chimice;
- ◆ depozitări de materiale reutilizabile;

- ◆ platforme de precolecare a deșeurilor urbane;
- ◆ depozitarea pentru vânzarea a unor cantări mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ◆ activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- ◆ lucrări de terasament de natură 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 apelor meteorice.

SECTIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

CM1_z+CMM cu următoarele condiționări sau conform P.U.D. pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

- ◆ în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30,0 metri;
- ◆ pentru celelalte categorii de funcțuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

CMM terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenul liber dintre construcțiile existente se va delimita prin P.U.D astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice și să se respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică

Art.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CM1_z+CMM conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- ◆ clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- ◆ clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- ◆ dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; fac excepție de la aceasta regulă numai situațiile de marcarea prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordurile de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform articolului 10;
- ◆ pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20 metri față de aliniamentul la stradă.

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

CM1_z+CMM conform P.U.D. cu următoarele recomandări:

- ◆ clădirile publice se vor amplasa în regim izolat;
- ◆ clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- ◆ clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;

- ◆ în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- ◆ se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzonă predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- ◆ distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesii pot fi integrate în fronturi continue;
- ◆ clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- ◆ se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor;
- ◆ în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

CMI_z+CMM cu următoarele condiționări sau conform P.U.D.

- ◆ clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse, acolo unde este cazul;
- ◆ distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CM1_z+CMM cu următoarele condiționări sau conform P.U.D.

- ◆ parcela este construibilă numai dacă are asigurat un accesul 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;
- ◆ în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri;
- ◆ se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- ◆ în toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CM1_z+CMM cu următoarele condiționări:

- ◆ staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- ◆ în cazul în care nu se pot asigura în limitele paracelui locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un

parcăj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 25,0 metri.

Art.10 -ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CM1_z+CMM cu următoarele condiționări:

- ◆ înăltimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- ◆ în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înăltime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înăltimea clădirii de pe stradă principală descreștere în trepte, primul tronson prelungind înăltimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- ◆ CM1_z înăltimea maximă admisibilă P+3 (17 m)
- ◆ CMM înăltimea maximă admisibilă P+1 (7 m) sau conform P.U.D.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CM1_z+CMM conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- ◆ aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectură clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- ◆ pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

CMM aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu zona rezidențială, acoperirea se va realiza în șarpantă și se recomandă ca material de învelitoare țiglă.

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

CM1_z+CMM - conform P.U.D. cu condiționări

- ◆ toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- ◆ fiind dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- ◆ se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CM1_z+CMM conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- ◆ în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzute cu plantații înalte;
- ◆ se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- ◆ parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20 m înălțimea;
- ◆ în zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

CM1_z+CMM conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- ◆ se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,50 metri înălțimea, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CMI_z conform P.U.D. în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări: POT maxim = 65 % cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CMM POT maxim = 50 % cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CMI_z conform P.U.D., în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări: CUT maxim = 1,8 cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CMM CUT maxim = 1,2 cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

F_Z ⇒ ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-o unică unitate teritorială de referință care conține lăcașuri de cult și clădiri cu funcții pentru culte.

SECȚIUNEA I ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ zona este inclusă în zona F a PUG

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

F_Z - sunt admise următoarele utilizări:

- ◆ lăcașuri de cult;
- ◆ servicii pentru culte;
- ◆ activități sociale ale asociațiilor religioase;
- ◆ activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor cu locuințe colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox),

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

F_Z Pentru lăcașurile de cult existente în această zonă se vor asigura toate condițiile de siguranță în exploatare în raport cu caracteristicile terenului de amplasament (teren cu riscuri naturale).

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

F_Z Nu este cazul

SECTIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

F_Z Parcăla este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică.

Art.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

F_Z lăcașurile pentru culte altele decât cel ortodox sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

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

F_Z lăcașurile de cult altele decât cel ortodox ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant dar nu mai puțin de 5,0 metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

- ◆ clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de 5,0 metri.

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

F_Z Clădirile de pe aceeași parcelor se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

F_Z toate parcelele vor avea asigurate un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

F_Z vor fi asigurate parajele necesare în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

F_Z - înăltimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înăltimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înăltimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente;

- ◆ înăltimea clădirilor de cult nu se limitează.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

F_Z aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

F_Z toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

F_Z conform normelor în vigoare.

- ◆ spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori;
- ◆ terenul neocupat cu clădiri, trotuar de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

F_Z clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri având înăltimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,80 m dublat de un gard viu;

- ◆ pe limitele laterale și posterioare ale pardalei gardurile vor avea înăltimea de minim 1,20 m și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective mări și mari și circulații pietonale în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stârjeni reciproc.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

F_Z conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

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

F_Z conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

A ⇒ ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI zona este inclusă în zona A aferentă PUG.

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

AA_Z ⇒ zona de activități agro-industriale

AA2_z subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

SECȚIUNEA I ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare/reconformare zonă).

AA2_z Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AA2_z Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agreveze situația poluării.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

AA2_z În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei AA2_z se interzice amplasarea construcțiilor cu orice destinație.

SECTIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

AA2_z fără obiect

Art.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AA2_z fără obiect

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

AA2_Z fără obiect

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

AA2_Z fără obiect

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AA2_Z Pentru a fi dezmembrate, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată, sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a stingere și a mijloacelor de transport grele.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AA2_Z staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere

- ◆ în spațiul cu retragere față de aliniament, maxim 30 % din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

AA2_Z - fără obiect

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

AA2_Z fără obiect

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

AA2_Z toate clădirile existente vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din paraje, circulații și platforme exterioare.

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

AA2_Z orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv zonele ce fac obiectul perspectivelor ascendente, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- ◆ suprafetele libere neocupate de circulații, paraje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art.14 - ÎMPREJMUIIRI

AA2_Z Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 metri și minim 1,0 m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea grad transparent de 2,20 m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- ◆ porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

AA2_Z fără obiect

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

AA2_Z fără obiect.

V_Z ⇒ ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI zona este inclusă în zona V aferentă PUG

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

V1_Z Spații verzi publice cu acces nelimitat

V1a_Z parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice;

V3_Z Spații verzi pentru agrement

V3a_Z baze de agrement, parcuri de distracții.

V5_Z Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

V6_Z Păduri de agrement

V8_Z Păduri și fâșii plantate de protecție sanitară.

Pentru intervenții în zone existente și pentru noi echipamente, baza de agrement, parcuri de distracții sunt necesare Planuri Urbanistice de Detaliu.

SECȚIUNEA I ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1a_Z sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- ◆ circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- ◆ mobilier urban; amenajări pentru joc și odihnă;
- ◆ adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafață construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.

V3_Z sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate.

V5_Z V6_Z V8_Z conform legilor și normelor în vigoare.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V6_Z se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- V1_Z-V8_Z se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- V1_Z se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor învecinate
- V5_Z se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice a gazelor
- V6_Z se interzice realizarea caselor de vacanță în afara perimetrului stabilite prin regulament
- V1_Z-V8_Z se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECTIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFĂTE, FORME, DIMENSIUNI)

- V1_Z-V8_Z conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- V1_Z-V8_Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- V1_Z-V8_Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- V1_Z-V8_Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- V1_Z-V8_Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1_Z-V8_Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1_Z-V8_Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1_Z-V8_Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1_Z-V8_Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1_Z-V8_Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

V1_Z-V8_Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

A TERENULUI

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

V1_Z-V8_Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1_Z-V8_Z conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

G_Z ⇒ ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI zona este inclusă în zona G aferentă PUG

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G 1_Z Zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală

G 2_Z Zona cimitirilor

SECȚIUNEA I ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

G 1_Z construcții instalații și amenajări pentru gospodăria comunală exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate în capitolul anterior.

G 2_Z se admit următoarele funcțiuni:

- ◆ cimitire
- ◆ capele
- ◆ spații pentru administrație.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G 2_Z în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzice orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

G 1_Z pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

fără, obiect

Art.5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G 1_Z clădirile noi reconstruite se vor atrage de la aliniament în zonele rezidențiale la distanță de minim 4,0 metri iar în zonele industriale la minim 6,0 metri pe străzi de categoria III și 10,0 metri pe străzi de categoria II și I.

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G 1_Z distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri.

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

G 1_Z distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- ◆ distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accesate în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente,
- ◆ în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G 1_Z se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

G 1_Z staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice:

- ◆ în spațiu cu retragere de la aliniament se poate rezerva minim 40 % din teren pentru paraje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având 1,20 metri înălțime și plantării câte unui arborela fiecare 4 locuri de parcare.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G 1_Z înălțimea clădirilor nu va depăși 12,0 metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G 1_Z volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- ◆ fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- ◆ tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de la înălțimile înconjurătoare.

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

G 1_Z toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care privind din întreținerea și funcționarea instalațiilor din paraje, circulații și platforme exterioare;

G 2_Z se vor asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G 1_Z orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- ◆ suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- ◆ suprafețele libere neocupate cu circulații, paraje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

G 2_Z se vor asigura plantații înalte pe aleiile principale și la limita exteroară a incintei.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

G 1_Z împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu de 0,30 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțimea, intre cele două garduri fiind plantați arbori și arbuiști

◆ porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

G 2_Z împrejurările spre stradă vor fi semi opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,20 metri.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

G 1_Z POT maxim = 50 %

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

G 2_Z CUT maxim = 0,6 mp.ADC/mp.teren.

STUDIU DE CIRCULAȚIE AL ZONEI REZIDENTIALE CORNEȘTI

1. INTRODUCERE

Documentația de circulație al zonei rezidențiale Cornești se înscrie în cadrul fazei III a lucrării "Reactualizarea studiului General de Circulație" ca studiu de fundamentare pentru P.U.G. Târgu Mureș care are ca principal obiectiv determinarea traficului de prognoză și elaborarea pe această bază a propunerilor de dezvoltare a rețelei stradale.

Prognoza traficului s-a făcut pentru două etape și anume: o etapă pe termen lung la nivelul anului 2025 când se apreciază că dezvoltarea orașului se va stabiliza iar gradul de motorizare va ajunge aproape de limita de saturatie și o etapă pe termen mediu la nivelul anului 2010 pentru stabilirea proprietăților de execuție a investițiilor majore de infrastructură rutieră.

Obiectivele stabilite prin studiu și care interferează cu zona rezidențială Cornești sunt:

- redistribuirea funcțiilor pe suprafața orașului conform P.U.G. și scăderea relativă a atractivității de trafic a centrului;
- absorbția sporită a deplasărilor de persoane pe trasee colaterale și utilizarea mai frecventă a bicicletelor pe o rețea adecvată de piste de bicilete.

La elaborarea propunerilor de lucrări rutiere menite să satisfacă în condiții cât mai bune necesitățile de trafic de viitor s-au avut în vedere în primul rând valorile traficului de prognoză și liniile de dorință ale acestuia, urmărindu-se concomitent și realizarea următoarelor obiective:

- devierea traficului de tranzit pe trasee care să nu afecteze rețeaua stradală a orașului;
- asigurarea unor legături mai bune între rețeaua stradală a orașului și arterele de penetrație;

- degrevarea zonei centrale de traficul de traversare;
- eliminarea disfuncțiilor legate de structura rețelei stradale semnalate în cadrul fazei de analiză a traficului (vezi Anexa nr.6);
- realizarea unei rețele stradale care să ofere condiții bune pentru transportul în comun și circulația bicicliștilor;
- afectarea înt-o măsură cât mai mică a fondului construit existent în special în zona centrală existentă;
- realizarea unei legături între cartierul Tudor și zona Spitalului județean între str.Infrățirii și str.Gh.Marinescu; datorită declivităților foarte mari și a faptului că în zona platoului Cornești terenul este deja ocupat cu construcții, pentru această legătură trebuie analizat și varianta de realizare prin tunel.

II. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Căi de comunicație

Organizarea circulației în zona studiată se bazează pe trama stradală existentă în zone de nord-est a municipiului Tg.Mureș și anume: str.Papiu Ilarian, str.Cornești, str.Verii, str.Pădurii, str.Posada, str.G-ral Ion Dumitache, str.Gabor Aron, str.Cerbului, str.Subpădure, str.Codrului.

Elementele geometrice ale acestor străzi nu mai corespund traficului actual, normativelor și standardelor în vigoare. Ele nu pot fi modificate实质ial datorită construcțiilor de locuințe existente.

Surgerea apelor fluviale se realizează prin canalizare pluvială pe străzile Verii, Gabor Aron, Gen.I.Dumitache, Trebely (partea inferioară) Cornești și o parte din str. Posada și Pădurii. Restul străzilor sunt necanalizate.

Noile norme impun modernizarea acestor străzi.

III. SITUAȚIA PROPUȘĂ

Pentru modernizarea străzilor existente, în limita posibilităților impuse de distanța dintre fronturile construcțiilor existente se vor realiza profile transversale în conformitate cu Ordinul Ministerului Transporturilor nr.49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind

proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și cu STAS 10144/2 - străzi, trotuare, alei pietonale și piste de cicliști - prescripții de proiectare.

În acest sens se propune realizarea pentru partea carosabilă a două benzi de circulație de câte 3,00 m lățime și trotuar pentru pietoni de cel puțin 1,00 m lățime. Trotuarul se va realiza pe ambele părți în zonele construite.

Pentru descongestionarea traficului pe aceste străzi și pentru a se putea realiza accesul la locurile de locuințe individuale, și la dotările propuse pentru această zonă, se propune crearea unei rețele stradale locale, legată de străzile existente. Lungimea acestor străzi depășește 30,00 m și de aceea se impune realizarea a două benzi de circulație a câte 3,00 m lățime. Se rezervă spațiu pentru trotuare și eventual zonă verde, rezultând un profil transversal cu o lățime de 10,00 m.

Zona studiată se află amplasată pe un versant, cu teren foarte accidentat. În profil longitudinal unele dintre traseele propuse au pante maxime de 12% impunându-se restricții de viteză. Propunerea făcută în profil longitudinal a fost concepută în ideea unei compensări de terasamente cât mai raționale și evitarea unor lucrări de consolidare costisitoare. În zonele unde panta impune realizarea unor săpături sau umpluturi mai mari de 4,00 m se vor realiza ziduri de sprijin. Pentru săpăturile sau umpluturile de până la 4,00 m nu se rezervă spațiu pentru realizare taluzului cu pantă de 1 : 1,5.

Alcătuirea profilielor transversale se face în conformitate cu STAS 10144/3/91 - Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10144/%-89 - Calculul capacitații de circulație a străzilor și STAS 10144/6-89 - Calculul capacitații de circulație a intersecțiilor de străzi.

Detaliile pentru rezolvarea intersecțiilor cu străzile existente se vor face în cadrul Planurilor urbanistice de detaliu și în proiectele de execuție.

Spațiile de staționare a autovehiculelor se vor asigura conform Regulamentului local de urbanism al municipiului Târgu Mureș, în interiorul parcelelor, deci în afara circulației publice.

Sistematizarea verticală în zona studiată va fi concepută în aşa fel încât să se înscrie în configurația terenului existent, cu lucrări minime de terasamente și în același timp să se poată asigura accese locale la parcele.

Intocmit
sing.Iordache Claudia

GOSPODĂRIREA APELOR, ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZAREA

1. Gospodăria apelor

Zona studiată este situată în bazinul hidrografic al râului Mureş.

Subzona cuprinsă între Universitatea de Medicină și str.Cornești are pante care coboară în direcția Vest. Apele pluviale provenite din această zonă, în condiții naturale se scurg în direcția străzilor General Ion Dumitache - str. Gabor Aron, iar la ploi torențiale ajung în str.Marinescu - Mihai Viteazu. Torrentul principal care colectă majoritatea debitului pluvial de pe versantul vestic era pîrâul Trebely, care în cadrul primelor lucrări de canalizare executate la începutul secolului, a fost captat în rețeaua de canalizare unitară a orașului.

În urma dezvoltării unor străzi în zonă (str.Verii, str.Trebely, str.Cornești) o parte importantă din debitul colectat în trecut de pîrâul Trebely este captat în prezent de șanțurile și canalizările unitare ale acestor străzi. În consecință, pîrâul Trebely are o capacitate de transport mult mai mare ca actualul necesar și fiind amplasat în spatele a două șiruri de case (între str.Verii și str.Trebely) nu necesită amenajări nici din punct de vedere al inundabilității, nici din punct de vedere urbanistic. Un torrent secundar există în capătul nordic al acestei subzone (str.Răsăritului) care debușează în prezent în canalizarea unitară din str. Marinescu, dar care odată cu amenajarea zonei este sortit dispariției.

Subzona versantului sudic situat între strada Papiu Ilarian și str.Livezeni este străbătut de mai mulți torenti, care transportau apele pluviale în pîrâul Poclos. În urma construirii ansamblului Tudor Vladimirescu aceste torenti au fost captati de rețeaua de canalizare pluvială a ansamblului Tudor Vladimirescu și evacuate organizat în pîrâul Poclos. Acești torenti străbătând o zonă verde destinată doar unor construcții de cabane, și neprezentând pericol de inundare datorită pantelor mari, nu necesită amenajări. Se va verifica și amenaja doar tronsonul terminal: traversarea străzii Negoiului respectiv captarea în canalizarea pluvială a străzii Negoiului.

2. Alimentarea cu apă

2.1 Sursa de alimentare cu apă

Zona studiată este alimentată cu apă potabilă din sistemul de alimentare cu apă a municipiului Tg.Mureş.

Acest sistem constă din captări ale apei Mureşului în zona barajului, tratarea apei printr-o stație de tratare și pomparea apei în rețelele de distribuție cu rezervoare de înmagazinare de înălțime.

Stația de tratare are o capacitate nominală de $360+1200=1560$ l/s, corespunzător unui debit de 135.000 mc/zi. Datorită creșterii prețului apei potabile, a contorizării, a reducerii pierderilor în sistemul de distribuție, și a reducerii producției industriale, debitul de apă furnizat în prezent a scăzut la 60.000 mc/zi. Stația a fost echipată recent cu pompe noi, în consecință la stația tratare-pompare există toate condițiile pentru a asigura creșterea de debit ce va apărea datorită dezvoltării zonei studiate.

Calitatea apei este în general satisfăcătoare, iar la RA AQUASERV sunt în pregătire investiții care să contribuie la îmbunătățirea calității apei tratate și furnizate populației.

2.2 Zone de presiune

Zona studiată în P.U.Z. este amplasată pe un versant între cotele 330 și 450 m. Datorită diferențelor mari de nivel teritoriul nu se poate alimenta dintr-un sistem unic de alimentare cu apă, deoarece presiunile minime necesare în zonele superioare ar determina în zonele joase presiuni ce depășesc cu mult rezistența conductelor și armăturilor exterioare și interioare uzuale. Din acest motiv, teritoriul a fost împărțit încă în cadrul primelor proiecte de alimentare cu apă în mai multe zone de presiune. Fiecare zonă de presiune funcționează complet independent, având în mod obligatoriu:

- o stație de repompare care aspiră apă dintr-un rezervor alimentat din rețeaua unei zone inferioare;

- un rezervor de apă amplasat la o cotă superioară față de cota zonei deservite, din care se face alimentarea;

- o rețea de distribuție, complet izolată de rețeaua de apă a zonelor de presiune învecinate.

Teritoriul studiat este împărțit în patru zone de presiune:

- a) **Zona II de presiune** cu stația de pompăre în str. Gabor Aron și rezervor de înălțime în str.Trebely nr.6B. Prin această instalație se alimentează cu apă clădirile situate între cotele de nivel 330-360 (str.Negoiului - str. Gen.Ion Dumitache),

b) **Zona III de presiune** cu stația de pompare în str. Gabor Aron și rezervor de înălțime în str.Verii - Trebely superior. Prin această instalație se alimentează cu apă clădirile situate între cotele de nivel 360-390, respectiv următoarele străzi din zonă: str.Verii, str.Gabor Aron, str.Trebely, str.Pădurii, str.Cornești mijlociu, str.Aluniș, str.Codrului și o parte din str.Posada.

c) **Zona IV de presiune** cu stația de pompare în str.Trebely lângă rezervoarele zonei II, din care și aspiră și refulează apa într-un castel de apă H=30 m cu cota de nivel a apei din castel la 480m.

Din această instalație sunt alimentate cu apă clădirile situate între cotele 420-450, Grădina Zoologică, platoul Cornești, str.Garofitei, str.Cornești superior.

d) Pentru teritoriul situat între cotele 390-420, **zonă intermediară** între zonele III și IV, în proiectele elaborate anterior, nu a fost prevăzut un sistem distinct de alimentare cu apă, cu stație de repompare, rezervor și rețea separată, deoarece această zonă era practic complet lipsită de clădiri.

Realizarea unei zone distincte de presiune pentru acest teritoriu se propune numai într-o etapă de largă perspectivă. Pînă atunci, în funcție de condițiile topografice, trama stradală și înălțimea construcțiilor, clădirile se vor racorda fie la zona III (clădiri la cota 390-410m) fie la zona IV (clădiri la cota 400-420m).

În consecință, cu excepția unor străzi limitrofe (str.Gen. Ion Dumitache, str.Negoiului) care aparțin zonei II de presiune, majoritatea teritoriului studiat aparține zonei III și IV și zonei intermedie de presiune.

2.3 Solutii propuse pentru alimentarea cu apă a zonei din PUZ

2.3.1. Necessarul de apă actual și în viitor al zonei

Din studiul de urbanism rezultă că populația din zona studiată va crește cu 4520 persoane. Această creștere se distribuie pe zone de presiune, astfel:

Tabel 1. Distribuția populației deservite de apă pe zone de presiune

Zona de presiune	Populația deservită în 1996	Creșterea populației	Total populație în viitor
II	8300	410	8710
III	590	3320	3910
IV	98	790	890
Total rotunjit	8990	4520	13.510

În corelare cu această creștere, debitele față de 1996 se vor modifica, conform celor calculate în anexele 1 - 4, centralizate în tabelul 2:

Tabel 2. Debitele de apă actuale și viitoare pe zone de presiune

Zona de presiune	Qmedzi (mc/zi)		Qmaxorar (l/s)	
	existent	în viitor	existent	în viitor
II	2831	2952	51,0	41,0
III	174	1153	5,8	21,2
IV	29	263	1,1	8,0
Total	3034	4368		

Rezultă o creștere maximă de $4368 - 3034 = 1334$ mc/zi

Dacă se iau în vedere reducerile consumurilor specifice de apă în urma contorizării, creșterea este de numai 388 mc/zi.

Luând în considerare creșterea maximă posibilă de 1334 mc/zi, acesta reprezintă un debit suplimentar de numai aproximativ 2% față de cel actual livrat la uzina de apă. Având în vedere capacitatea disponibilă mare a uzinei de apă, asigurarea acestui debit nu reprezintă nici o problemă.

Remarcăm în schimb creșterea semnificativă a debitelor maxime orare în zonele III și IV de presiune. Aceasta impune echiparea străzilor existente și proiectate cu conducte de distribuție noi, dimensionate corespunzător acestor debite.

2.3.2 Solutii de alimentare cu apă

Pentru deservirea zonelor de presiune II, III și IV apa este pompată de la stația de tratare în grupul de rezervoare situat în strada Verii - str.Gabor Aron. Pentru ca apa să ajungă la consumatorii situați în zonele superioare sunt necesare stații de repompare, rezervoare și rețele distințe pentru fiecare zonă în parte.

Zona II de presiune cuprinde o suprafață considerabilă din vatra veche a orașului, cu o populație de aproximativ 9000 de locuitori, situat pe terasa, cu străzile Lupeni, Kôteles Samuel, Bolyai, Ștefan cel Mare, Mihai Viteazu, Gh.Marinescu și partea superioară a cartierului 22 Decembrie, precum și numeroase străzi secundare din zonă. Din punctul nostru de vedere Zona II are o importanță mai mică deoarece, din teritoriul cuprins în PUZ, aparțin zonei II numai străzile limitrofe: str. Gen.Dumitache, str.Gabor Aron, Papiu Ilarian, str.Negoiului și str.Subpădure.

Lucrările necesare la aceste străzi: conductă de apă Dn150 mm în strada Negoiului și Dn 100 în str. Subpădure, restul străzilor existente fiind echipate cu rețele de apă.

Zona III de presiune este zona cea mai importantă din punctul nostru de vedere, cuprinzând majoritatea teritoriului studiat în PUZ, precum și marea majoritate a străzilor unde s-au început construcții de locuințe noi. Principalele străzi cuprinse în această zonă sunt: str.Răsăritului, jumătatea inferioară a străzii Pădurii și a pasajului Pădurii, str.Trebely, str.Verii, str.Cornești și zona str.Codrului - Aluniș. Pentru a asigura alimentarea corespunzătoare a zonei este necesar reabilitarea stației de repompare (situat la grupul de rezervoare din str.Verii) și executarea unei conducte principale de Dn200-150 mm pe str.Trebely până la colț cu str.Privighetorii și pe strada nou proiectată până la str. Răsăritului. Se va înlocui un tronson al conductei de Dn150 mm existent în str.Verii, cu una de Dn200 mm și se va da de la acesta o legătură, pe o stradă nouă la conducta din str.Codrului (Dn200 mm), care se va prelungi până la str.Gabor Aron. În rest toate străzile existente și noi se vor echipa cu conducte de serviciu de Dn100 mm.

Tronsonul inferior al străzii Posada și Subpădure se află în zona III de presiune. Neexistând nici o stradă care ar lega această zonă cu rețelele majore ale zonei III din str.Cornești sau str.Verii (și să aibe traseu în zona III) străzile Posada și Subpădure se vor alimenta integral din zona IV de presiune, prin intercalarea unor vane de reducere a presiunii la limita de separare a zonelor III și IV.

Zona IV de presiune cuprinde zona platoului Cornești, extinzându-se până la grădina zoologică respectiv teritoriul cuprins între str.Cornești și str.Posada. Este deservit de o stație de repompare amplasată la grupul de rezervoare RII și un castel de apă pe platoul Cornești. Pentru a asigura alimentarea cu apă a zonei este necesar reabilitarea stației de repompare SP.IV și prelungirea conductei de apă care pleacă de la castel pe strada Verii cu un tronson nou pe traseul str.Garofitei-str.Posada până la limita inferioară a zonei IV de presiune (Dn150 mm).

Se propune deasemeni prelungirea conductei de apă care alimentează grădina zoologică cu o conductă ce traversează grădina, până se ajunge la o cotă de teren de aproximativ 475m, realizându-se aici un rezervor de apă de 200mc care va asigura împreună cu castelul, rezerva necesară de apă a zonei IV. Pe lângă aceste lucrări principale, se vor executa conducte de serviciu pe străzile existente nealimentate în prezent și pe străzile nou proiectate (tronsoanele superioare ale străzilor Cornești, Trebely, Pasajul Pădurii, Pădurii, str.Răsăritului).

3. Canalizarea

3.1. Scurta caracterizare a canalizării municipiului Tg. Mureş.

Canalizarea municipiului Tg. Mureş este realizat în sistem mixt, unele zone fiind canalizate în sistem unitar, altele în sistem separativ.

În zonele canalizate în sistem unitar, există o singură rețea de canalizare care colectează atât apele menajere, cât și cele pluviale. Este canalizat în acest sistem vatra veche a orașului, cuprinsind zona centrală și zona industrială Mureșeni. Rețelele de canalizare din suprafețele canalizate în sistem unitar au fost realizate la începutul secolului (anii 1900-1914). Pe colectoarele unitare principale, au fost construite camere de deversare, care la ploii mari împart debitul transportat în două părți, apele menajere sunt conduse prin colectoare la stația de epurare, iar debitul suplimentar rezultat din ploile mari se transportă de un canal deversor, pe drumul cel mai scurt, în emisarul cel mai apropiat (râul Mureş, pârâul Pocioş) Astfel a fost posibilă asigurarea evacuării debitelor menajere pe rețelele vechi existente, deși populația deservită a crescut semnificativ. În schimb apele deversate la ploi, fără epurare, direct în emisar, determină poluarea crescândă a acestora.

În zonele canalizate în sistem separativ, există două rețele de canalizare: una pentru apele uzate menajere, care sunt preluate de colectoarele principale și duse la stația de epurare și una pentru apele pluviale, care sunt evacuate direct în emisar. Astfel au fost canalizate toate ansamblurile mari de locuințe construite în perioada 1960-1990 (Aleea Carpați, Dîmbul Pietros, Tudor Vladimirescu etc.) apele pluviale fiind evacuate prin rețele separate în râul Mureş sau în pârâul Pocioş.

Pentru deservirea suprafeței studiate în PUZ putem utiliza următoarele colectoare unitare :

- colectorul A1 care pleacă din zona Universității de Medicină și coboară în str. 22 Decembrie
- colectorul A2 pe traseul str. Marinescu- str. Grigorescu.
- colectorul A3 pe str. Verii- str. Mihai Viteazul- Piața Trandafirilor și str. Libertății
- colectorul B cu plecare din str. Livezeni, urmărind traseul pârâului Pocioş până în str. Gh. Doja.

Aceste colectoare sunt reunite, apele fiind conduse prin două colectoare principale CV1 și CV2 până la stația de epurare amplasată pe malul Mureșului aval de localitatea Cristești.

Colectoarele pluviale posibile de utilizat pentru deservirea teritoriului din PUZ:

- canalul deversor pluvial str. Secuilor Martiri- str. 22 Decembrie

-canalul pluvial str. Grigorescu .

Aceste colectoare se unesc și conduc apele în rîul Mureș, cu deversare aval de Ștrandul 1 Mai

3.2. Solutii propuse pentru canalizarea zonei din PUZ.

3.2.1. Calalizarea apelor menajere.

Debitele de apă uzată menajeră într-o primă aproximație se pot considera egale cu necesarul de apă. Creșterea de debit va fi de max. 1300 mc/ză ceea ce este nesemnificativ față de capacitate colectoarelor principale și a stației de epurare.

Întreg teritoriu din PUZ este amplasat pe versanți care coboară spre zone construite dotate cu rețele de canalizare. În consecință canalizarea apelor menajere nu ridică probleme deosebite . Străzile existente necanalizate respectiv străzile noi prevăzute se vor echipa cu rețele stradale și se vor conduce într-una din colectoarele unitare prezentate mai sus (A1, A2, A3 sau B) care au capacitate suficientă de a prelua apele menajere.

3.2.2. Canalizarea apelor pluviale este problema cheie cea mai dificilă de soluționat.

Majoritatea suprafeței de teren studiat în PUZ, pînă în 1990 era utilizat în scop agricol (grădini, livezi, vii) . Construcții definitive erau mai ales în str. Papiu Ilarian , str. Verii și str. Cornești . Restul teritoriului : predominant neconstruit, câteva construcții definitive și pealocuri case de vacanță (cabane). În aceste condiții -90% din apele provenite din precipitații se infiltrează în sol . Numai la ploi torrentiale se întâmplă ca apele de șiroine coborau pînă în str. Marinescu- str. Mihai Viteazu , inundînd strada și formînd depozite de noroi.

În măsura în care se avansează cu mobilarea terenului din PUZ cu construcții, și se realizează drumuri și trotuare pavate, debitul apelor pluviale neinfiltrate va crește, inundînd cu frecvență tot mai mare străzile de la baza versanților. Aceste ape pînă la urmă vor ajunge în colectoarele unitare, provocînd inundarea subsolurilor sau a punctelor joase din centrul orașului. Canalele unitare existente nu au capacitatea de a prelua apele pluviale ce vor rezulta din zona PUZ.

Pentru a ne da seama de amploarea problemei redăm câteva cifre privind debitul apelor pluviale actuale și prognozate în viitor pentru bazinile P1, P2 și P3 propuse a se canaliza în sistem separativ (Breviar de calcul Anexa 5).

Debitul apelor pluviale din bazinile P1+P2 care ajung pînă în str. Gen. Dumitache respectiv str. Marinescu- Mihai Viteazu și care sunt preluate de colectoarele unitare A1, A2 și A3, este în prezent de aprox. 500 l/s. După mobilarea

zonei cu străzi și construcții acesta va crește la aprox. 2300 l/s (adică o supraîncărcare a celor trei colectoare cu 1800 l/s) debit pe care aceste canale nu le mai pot transporta.

Pentru bazinal P3 situația este mai puțin periculoasă. Cresterea de debit este de numai 400 l/s, care se va prelua de canalele pluviale existente în ansamblul Tudor Vladimirescu și sunt conduse pe un drum scurt în pîrul Pocloș.

În consecință soluția optimă pentru canalizarea zonei, ar fi aplicarea sistemului separativ în întreg teritoriul studiat. Această dorință însă nu poate fi realizată. Trama stradală existentă înainte de 1990, precum și cea dezvoltată după 1990, nu mai poate fi modificată, iar pantele acestor străzi impun direcții obligatorii de scurgere a apelor. În aceste străzi, atât în cele vechi cât și în străzile realizate după 1990 s-a realizat o canalizare în sistem unitar. Din aceste motive zonele cu străzi relativ dens construite și echipate cu rețele de canalizare (zona U) trebuie menținute și în viitor în sistem unitar transformarea lor în sistem separativ conducând la cheltuieli suplimentare foarte mari și la soluții tehnice dificil de realizat. Pentru restul teritoriului încă neconstruit sau cu densitate mică de construcții, trebuie conceput o tramă stradală care asigură condiții pentru realizarea sistemului separativ și dirijarea apelor pluviale spre colectoare pluviale existente. La proiectarea noilor străzi, pe lîngă aspectul urbanistic s-a ținut cont și de această cerință obligatorie impusă de soluționarea canalizării pluviale.

3.2.3. Sisteme de canalizare propuse.

Avînd în vedere cele de mai sus prezentate, pentru canalizarea teritoriului cuprins în PUZ se propune următoarea soluție:

Fîșia de teren deasupra străzii Gen. Dumitache precum și suprafața cuprinsă între străzile Trebely și Cornești se menține în sistem unitar cu debușarea apelor menajere și pluviale în colectorul A3. În această zonă majoritatea străzilor este echipată cu canalizare unitară nefiind necesare lucrări importante.

Restul teritoriului se canalizează în sistem separativ, astfel:

APE MENAJERE

Apele menajere din tronsonul superior al străzii Pădurii, a străzilor noi între str. Pădurii și str. Răsăritului se dirijează spre str. Răsăritului și se descarcă în colectorul A1.

Apele menajere din tronsonul inferior al străzii Pădurii, întreaga lungime a pasajului Pădurii și a străzii Trebely se descarcă în colectorul A3.

Apele menajere din zona Posada se racordează la strada Livezeni, încarcind colectorul B.

APE PLUVIALE.

Zona cu canalizare separativă se împarte în trei subbazine.

Subbasinul P1 cuprinde teritoriul cu străzile Pădurii, pasajul Pădurii și Trebely și apele pluviale vor fi conduse pe str. Cantemir în colectorul pluvial existent în str. Grigorescu.

Subbasinul P2 acoperă teritoriul situat între str. Pădurii și str. Răsăritului și pe traseul str. Răsăritului -str. Marinescu apele pluviale se vor conduce în canalul deversor pluvial D1.

Subbasinul P3 deservește străzile din zona Posada evacuînd apele în colectorul pluvial din str. Livezeni.

În zonele canalizate în sistem separativ toate străzile vor avea o rețea dublă de canalizare, una menajeră și una pluvială. Este posibil ca în prima etapă pe străzile secundare, colectarea apelor pluviale să se facă în rigole și introducerea acestor ape în canale subterane să se facă numai în străzile dens construite situate la cotele mai joase ale teritoriului.

Supraîncărcarea colectoarelor menajere A1 și în special al colectorului A3 , precum și a canalelor pluviale, din str. Grigorescu , str. Livezeni și cel după deversorul D1 vor trebui verificate și în funcție de rezultatul calculelor se vor prevedea lucrări pentru mărirea capacitatei acestora.

PROIECTANT

ing. Rott Ludovic



ANEXA 1

TABEL CU CONSUMURILE DE APĂ ÎN 1996
 (Conform evidenței RA AQUASERV)

	Nr.populație	Q _{medzi} (mc/zi)	q _{spec.} (l/omzi)
Zona II			
Populație	8300	3207	386
Unități publice	—	1649	—
Total zona II		4856	—
Zona III			
Populație	590	218	370
Unități publice	—	26	—
Total zona III		244	—
Zona IV			
Populație	98	55	560
Unități publice	—	113	—
Total zona IV		168	—

TABEL CU DEBITE LA NIVELUL ANULUI 1996
 Calculate conform STAS 1343-1

ANEXA 2

Cap. A. Nevoi gospodărești și publice

Zonă	Zone ale localității diferențiate în funcție de gradul de dotare	Nr.de pers.	Debit spec. $q_g + q_p$ l/m,zi	Necesar de apa		
				K_{medz}	K_{zi}	Q_{maxz}
					mc/zi l/s	mc/h l/s
A/1	Zona II					
	blocuri	4500	380	1710	1,10	1881
	locuințe individuale	3800	295	1121	1,15	1289
	Total zona II	8300	338	2831		3170
				32,8		37
						185
						51
A/2	Zona III	590	295	174	2,0	200
				2,0		2,3
						2,50
						20,8
						5,8
A/3	Zona IV	98	295	29	0,3	33
				0,3	1,15	0,4
						2,80
						3,9
						1,1

Verificat:

Intocmit:
ing. Szocs A.

ANEXA 3

TABEL CU DEBITE PROGNOZATE ÎN VIITOR
Calculat conform STAS 1343-1

Cap. A. Nevoi gospodărești și publice

Nr. Z Z	Zone ale localității diferențiate în funcție de gradul de dotare	Nr.de pers.	Debit spec.				Necesar de apa				Creștere față de 1996 Q_{medzi}
			$q_g + q_p$	Q_{medzi}		K_{zi}	Q_{maxzi}	K_0	$Q_{maxorar}$		
				l/om, zi	mc/zi				mc/h	l/s	
A/1	Zona de presiune II										
	blocuri	4500	380	1710	1,10		1881	1,40	110		
	locuințe individuale	4210	295	1242	1,15		1428	1,40	83		
	Total zona II	8710		2952			3309		193		
				34,2			38		54		
									54		
A/2	Zona III* în loc.individuale	3910	295	1153	1,15		1326	1,70	94,0		
				13,4			15,4		26,1		
									979		
									11,4		
A/3	Zona IV* în loc.individuale	890	295	263	1,15		302	2,80	35,2		
				3,0			3,5		9,8		
									234		
									2,7		
									Total		
									1334		
									15,5		

Verificat:
chir/Rolt L.Intocmit:
ing.Szocs A.

ANEXA 4

TABEL CU DEBITE PROGNOZATE ÎN VITOR
 Calculat conform consumurilor specifice reduse în urma contorizării

Cap. A. Nevoi gospodărești și publice

Zonă	Zone ale localității diferențiate în fct. de gradul de dotare	Nr.de pers.	Debit spec. $q_g + q_p$ l/om,zi	Necesar de apa			Crestere față de 1996 Qmedzi	
				Kzi	Qmaxzi mc/zi l/s	Ko mc/h l/s		
A/1	Zona de presiune II							
	biocuri	4500	280	1260	1,10	1386	1,40 81	
	locuințe individuale	4210	240	1010	1,15	1162	1,40 68	
	Total zona II	8710		2270		2548		
				26,3		29		
						41		
							-561 -6,7	
A/2	Zona III* în loc.individuale	3910	240	938 10,9	1,15	1079 12,5	1,70	
							76,4 21,2	
							76,4 8,9	
A/3	Zona IV* în loc.individuale	890	240	214 2,5	1,15	246 2,8	2,80	
							28,7 8,0	
							185 2,2	
						Total creștere	388 4,4	

Verificat:
Ovidiu Rotaru
Ovidiu

Intocmit:
ing.Szocs A.
Szocs

S.C. RAPIDPROIECT S.R.L.

Tg. Mureş

Proiect nr. 620

Zona rezidențială Cornești

-Anexa nr.5 -

BREVIAR DE CALCUL

-Debitul apelor meteorice -

Q_1 - debit actual, Q_2 - debit în viitor.

1. Zona P₁

$$Q = m S F i$$

$f = 1/1$, $t = 10$ min, $S = 36$ Ha, $i = 170$ l/s.Ha

$F_1 = 0,08$, $F_2 = 0,35$

$$Q_1 = 0,8 \times 36 \times 0,08 \times 170 = 390 \text{ l/s}$$

$$Q_2 = 0,8 \times 36 \times 0,35 \times 170 = 1713 \text{ l/s}$$

2. Zona P₂

$$S = 13 \text{ Ha}$$

$$Q_1 = 0,8 \times 13 \times 0,08 \times 170 = 140 \text{ l/s}$$

$$Q_2 = 0,8 \times 13 \times 0,35 \times 170 = 618 \text{ l/s}$$

3. Total P₁+P₂

$$Q_1 = 390 + 140 = 530 \text{ l/s} = 0,5 \text{ mc/s}$$

$$Q_2 = 1713 + 618 = 2331 \text{ l/s} = 2,3 \text{ mc/s}$$

Creștere: 1800 l/s

4. Zona P₃

$$S = 18 \text{ Ha}$$

$$Q_1 = 0,8 \times 18 \times 0,08 \times 170 = 195 \text{ l/s}$$

$$Q_2 = 0,8 \times 18 \times 0,25 \times 170 = 612 \text{ l/s}$$

Creștere: 420 l/s

PROIECTANT

ing. Rott Ludovic

