



Romania, Tg. Mureș, str. Secuilor Martiri 2B/2, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 73XX

PROIECT NR. 32/2009

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru lucrarea

CONSTRUIRE LOCUIȚĂ , UNIFAMILIALĂ INDEPENDENTĂ

Tîrgu Mureș, str. Nagy Pal, nr. 10

Beneficiar:
Fam. Vasile STOICA

Proiectant:
S.C. EUROCONCEPT S.R.L.
TÎRGU-MUREȘ
Str. Semănătorilor 2/12

Data:
AUGUST, 2009



Romania, Tg. Mureş, str. Secuilor Martiri 2B/2, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 73XX

PROIECT NR. 32/2009

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN _____

arh. WINKLER Enikő Eva _____

ing. Ionela ANTAL _____

ing. Viorica MIHALACHE _____



Romania, Tg. Mureș, str. Secuilor Martiri 2B/2, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTRL 0270 1202 1170 73XX

PROIECT NR. 32/2009

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagină de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de Urbanism
Extras C.F.
Aviz AQUASERV
Aviz ELECTRICA
Aviz E-On Gaz
Aviz ROMTELECOM
Aviz PSI
Aviz DSP
Aviz Administrația Domeniului Public
Aviz APM
Declarație privind extinderea pe cheltuiala proprie a rețelelor de utilități și privind asumarea responsabilității în cazul daunelor provocate imobilelor învecinate în situația alunecării terenului, fenomen generat de realizarea construcției
Declarații vecini
Studiu geotehnic
Memoriu de prezentare
Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE

A 01.1	Plan încadrare în zonă	sc. 1 : 2.000
A 02.1	Situație existentă – Regim juridic	sc. 1 : 500
A 03.1	Situație propusă - Reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
A 04.1	Circulația terenurilor	sc. 1 : 500
A 05.1	Reglementări edilitare	sc. 1 : 500
A 06.1	Desfășurata la str. Nagy Pal	sc. 1 : 200

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoștere a documentației

1.1.1 Denumirea lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ INDEPENDENTĂ -
Tîrgu Mureș, str. Nagy Pal, nr.10

1.1.2 Beneficiar:

Fam. Vasile și Doinița Cornelia STOICA

1.1.3 Proiectant general

S.C. EUROCONCEPT S.R.L – Tg. Mureș, str. Semănătorilor nr. 2/12 – tel. 0265 261 187

1.1.4 Data elaborării: Iulie, 2009

1.2 Obiectul lucrării

1.2.1 Solicitări ale temei program

Acest studiu s-a întocmit în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic, tehnic, economic, juridic și al echipării tehnico-edilitare a zonei delimitată de străzile Nagy Pal, Ana Ipătescu și Aluniș.

Conform PUG Tg. Mureș zona studiată se încadrează în zona C, UTR – **LV3z** – 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.

Necesitatea reglementării zonei a pornit de la analiza posibilității de mobilare urbană a unei parcele de teren aflate în proprietatea beneficiarului, situată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, pe strada Nagy Pal, nr. 10, în vederea amplasării unei locuințe unifamiliale. Beneficiarul dorește să construiască pe amplasament o construcție cu destinația de locuință unifamilială independentă.

Având destinația de casă de locuit, clădirea propusă va avea o organizare funcțională corespunzătoare. Subsolutul va cuprinde spațiul pentru centrala termică, iar la parter vor fi amenajate bucătăria, camera, o baie, camera de zi și o bibliotecă, iar la etaj vor fi amenajate două dormitoare și o baie. Regimul de înălțime al construcției propuse va fi S+P+M.

Prin prezentul PUZ se propune modificarea unității teritoriale de referință în **LV1z** – subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1 situate pe versanți slab construiți. în condiții de densitate redusă.

Analiza organizării parcelei de teren s-a făcut pornind, în principal, de la:

- caracteristicile terenului de amplasament,
- solicitările beneficiarului,
- situația juridică a terenului,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform prevederilor P.U.G. Tg. Mureș, zona studiată se încadrează în zona 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. Pentru această zonă se prevede POT_{max} = 15% și CUT_{max} = 0,3.

În urma analizei indicatorilor urbanistici ai zonei s-a observat că valorile din PUG sunt mai mici decât valoarea reală a acestora în zona studiată.

1.3 Surse de documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș,
- Regulamentul General de Urbanism,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Plan urbanistic zonal zona rezidențială Cornești
- Studiul topografic al zonei
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

În zonă sunt amplasate clădiri de locuit realizate în special după 1989, parțial încheiate, parțial în curs de finalizare, clădiri cu regim de înălțime parter și mansardă, parter , etaj și mansardă sau parter și două etaje cu sau fără subsol sau demisol.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în partea nord-estică a municipiului Tîrgu Mureș și include terenul situat în zona delimitată de străzile Nagy Pal, Ana Ipătescu și Aluniș. Parcela de teren pe care beneficiarul o deține se află situată pe strada Nagy Pal, nr. 10, conform planului de situație anexat. Terenul este evidențiat în C.F. nr. 8325/Tg. Mureș, nr. topografic 2888/1/7, având suprafața de 586mp.

Amplasamentul se învecinează cu următoarele proprietăți particulare:

- la N – cu str. Nagy Pal,
- la E – proprietatea dlui Popa Eugen,
- la V – proprietatea S.C. HENILEHEL S.R.L.,
- la S-V – proprietatea dlui Cota D.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se află pe versantul stâng al râului Mureș, pe un teren cu suprafața puțin înclinată, unde nu este pericol de producerea alunecării de teren. Nu apar semne geomorfologice care indică instabilitatea terenului. Conform încadrării geomorfologice și geologice, terenul de fundare este alcătuit din roci de origine deluvială cu granulație fină, dispuse într-un strat gros, care s-au sedimentat pe stratul de bază - o argilă mămoasă, compactă, cenușie, supra-consolidată. Suprafața acestui strat se află cu mult peste adâncimea limitei inferioare a zonei de influență geotehnică.

Stratificația terenului de fundare se prezintă astfel: la suprafață este umplutură de pământ cu moloz și sol vegetal negru, până la adâncimea de -1,00m. În continuare, până la talpa forajului (la -4,50m adâncime) apar argile prăfoase de culoare cafenie-închisă și cafenie-gălbuie, plastic consistente-pl. vârtoase.

Pe amplasamentul studiat, nivelul apei subterane se află la adâncime mică față de suprafața terenului. Nivelul hidrostatic al apei subterane apare în foraj la -2,00m adâncime și se stabilizează după 24 de ore la -0,50m.

Zona studiată se încadrează în grupa seismică E, având indici seismici de calcul $K=0,12$ și $T_c=0,70$.

2.4 Circulația

Zona studiată este delimitată de străzile Nagy Pal, Ana Ipătescu și str. Aluniș, străzi cu profil de categoria a III-a. Strada Aluniș intersectează strada Alexandru Papiu Ilarian, care asigură legătura dintre B-dul 1 Decembrie și Str. Mihai Viteazu, fiind cele mai importante căi de circulație care asigură legătura cu zona studiată.

2.5 Ocuparea terenurilor

În zonă terenurile sunt ocupate de clădiri de locuit cu regim de înălțime: P+1 și P+2.

Pentru zona studiată prin prezentul PUZ, PUG Tg. Mureș prevede următorii indicatori urbanistici: POT_{max}= 15% și CUT_{max}= 0,3.

În tabelul următor sunt prezentați indicatorii urbanistici (POT și CUT) pentru parcelele de teren situate în zona studiată:

Parcela de teren	Situatie existentă		Regimul de înălțime
	POT (%)	CUT	
Str. Ana Ipătescu			
nr. 20	27,99	0,559	P + 1
nr. 22	22,55	0,451	P + 1
nr. 24	26,35	0,480	P + 1
Str. Aluniș			
nr. 9	12,09	0,331	P + 2
nr. 11	32,58	0,651	P + 1
nr. 13	20,22	0,404	P + 1
nr. 15	32,22	0,966	P + 2
nr. 17	23,14	0,694	P + 2
Str. Nagy Pal			
nr. 8	37,73	0,986	P + 2
nr. 10	-	-	-
nr. 14	36,29	0,957	P + 2
nr. 16	27,24	0,817	P + 2
Valori medii pt. zona studiată	19,19	0,497	

Analizând datele prezentate în tabelul de mai sus se desprind următoarele concluzii:

- în ceea ce privește POT exceptând imobilul situat pe strada Aluniș nr. 9, toate parcelele au un POT semnificativ mai mare decât cel prevăzut în PUG
- CUT stabilit prin PUG este depășit pentru toate imobilele situate în zona studiată.
- Pentru o mare parte dintre imobile regimul de înălțime al construcțiilor este de P+2.

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată există o infrastructură edilitară bine conturată. Toate clădirile sunt racordate la rețelele edilitare de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie, etc. prin branșamente de racord echipate cu sisteme de contorizarea consumatorilor.

Apele uzate menajere și apele pluviale sunt colectate prin intermediul rețelelor de incintă și deversate în rețeaua publică de canalizare unitară existentă în zonă.

2.7 Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt probleme deosebite în ceea ce privește protecția mediului înconjurător.

2.8 Opțiuni ale populației

Prin realizarea obiectivului prezentului PUZ zona își va păstra funcțiunea de locuințe și echipamente complementare și deci nu vor interveni modificări semnificative față de situația existentă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Necesitatea reglementării zonei a pornit de la analiza posibilității de mobilare urbană a unei parcele de teren aflate în proprietatea beneficiarului, situată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, pe strada Nagy Pal, nr. 10, în vederea amplasării unei locuințe unifamiliale.

Din analiza indicatorilor urbanistici pentru zona de amplasament s-a constatat că valorile din PUG sunt mai mici decât valoarea reală a acestora în zona studiată ceea ce arată că la stabilirea lor nu s-a ținut cont de specificitatea zonei.

Prezentul P.U.Z. propune modificarea UTR pentru zona studiată în scopul corelării coeficienților urbanistici ai zonei cu situația existentă în prezent în această zonă.

3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona studiată

Zona studiată în prezentul PUZ se încadrează în subzona pentru locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări prestabilite, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construiabilitate. Pentru această zonă în PUG Tg. Mureș se prevede POT_{max.} = 15% și CUT_{max.} = 0,3.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent va fi păstrat. Zonele de teren neconstruite vor transformate în spații verzi.

3.4 Organizarea circulației

Zona studiată este delimitată de străzile Nagy Pal, Ana Ipătescu și str. Aluniș, străzi cu profil de categoria a III-a. Strada Aluniș intersectează strada Alexandru Papiu Ilarian, care asigură legătura dintre B-dul 1 Decembrie și Str. Mihai Viteazu, fiind cea mai importantă cale de circulație care asigură legătura cu zona studiată.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Pentru zona studiată în prezentul PUZ se propune încadrarea în UTR **LV1z** – subzona locuințelor individuale, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

UTILIZĂRI ADMISE

- se admite funcțiunea de locuire.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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 sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0m;
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- 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.

Sunt permise funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAcđ și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

Deasemenea, se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, viță de vie și grădini.

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. Acd, 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 ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelei se va respecta caracterul general al străzii respective, construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil, să asigure însoțirea fațadelor proprii și a parcelelor vecine minim 2 ore pe zi (la solstițiul de iarnă) și să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea față de aliniament

Conform prevederile PUG pentru această zonă, clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor

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 din materiale durabile. 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.

Imobilul care se propune a fi construit prin prezentul PUZ va avea un aspect arhitectural și estetic modern, tipic pentru locuințe individuale unifamiliale. Pentru realizarea acestuia se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri, cât și pentru finisaje. Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ. Nu se vor folosi materiale combustibile pentru elementele de rezistență ale construcțiilor.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Prin modificarea indicatorilor urbanistici ptr. UTR în L V1z - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime S+P, S+P+1, S+P+2 situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă, indicatorii urbanistici admiși vor fi:

POT maxim propus = 40%

CUT maxim propus = 0,6 pentru construcții cu P +1 niveluri supraterane

CUT maxim propus = 1,0 pentru construcții cu P +2 niveluri supraterane

Reguli cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejurimi

Parcaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. În zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor - Pentru UTR LV1z înălțimea maximă a clădirilor este P+2.

Împrejurimi

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

BILANȚUL TERITORIAL

Bilanț teritorial zona studiată

SITUAȚIA EXISTENTĂ

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața (mp)	%
Clădiri	1753,00	19,19
Carosabile	779,98	8,54
Platforme, trotuare	381,47	4,17
Spații verzi	6222,70	68,10
TOTAL	9137,15	1000

SITUAȚIA PROPUȘĂ

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața (mp)	%
Clădiri	1909,35	20,89
Carosabile	779,98	8,54
Platforme, trotuare	574,38	6,29
Spații verzi amenajate	5873,44	64,28
TOTAL	9137,15	100

Bilanț teritorial pe incintă

SITUAȚIE EXISTENTĂ

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața (mp)	%
Clădiri	—	—
Carosabile	—	—
Platforme, trotuare	—	—
Spații verzi	586,00	100
TOTAL	586,00	100

SITUAȚIE PROPUȘĂ

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața (mp)	%
Clădiri	156,35	26,68
Carosabile	0,00	0,00
Platforme, trotuare	192,19	32,80
Spații verzi amenajate	237,46	40,52
TOTAL	586,00	100

În tabelul următor sunt prezentați comparativ indicatorii urbanistici în zona studiată pentru situația existentă și propusă:

Parcela de teren	Situație existentă		Situație propusă		Regimul de înălțime
	POT (%)	CUT	POT (%)	CUT	
Str. Ana Ipătescu					
nr. 20	27,99	0,559	27,99	0,559	P + 1
nr. 22	22,55	0,451	22,55	0,451	P + 1
nr. 24	26,35	0,480	26,35	0,480	P + 1
Str. Aluniș					
nr. 9	12,09	0,331	12,09	0,331	P + 2
nr. 11	32,58	0,651	32,58	0,651	P + 1
nr. 13	20,22	0,404	20,22	0,404	P + 1
nr. 15	32,22	0,966	32,22	0,966	P + 2
nr. 17	23,14	0,694	23,14	0,694	P + 2
Str. Nagy Pal					
nr. 8	37,73	0,986	37,73	0,986	P + 2
nr. 10	-	-	26,68	0,569	S+P+M
nr. 14	36,29	0,957	36,29	0,957	P + 2
nr. 16	27,24	0,817	27,24	0,817	P + 2
Valori medii pt. zona studiată	19,19	0,497	20,89	0,534	

Pentru zona studiată prin prezentul PUZ, PUG Tg. Mureș prevede POTmax = 15% și CUTmax.= 0,3, valori depășite chiar și în situația existentă.

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Situația existentă		Valori maxime propuse	
POTmediu existent zona studiată =	19,19%	POTmax. propus zona studiată =	40%
CUTmediu existent zona studiată =	0,497	CUT maxim propus pentru construcții cu P+1 niveluri supraterane =	0,6
		CUT maxim propus pentru construcții cu P+2 niveluri supraterane=	1,0

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- 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;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

4. CONCLUZII

Necesitatea reglementării zonei a pornit de la analiza posibilității de mobilare urbană a unei parcele de teren aflate în proprietatea beneficiarului, situată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, pe strada str. Nagy Pal, nr.10, în vederea amplasării unei locuințe unifamiliale.

Din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, pentru zona studiată se propune încadrarea acesteia în UTR **LV1z** – subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, P+2 situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă pentru care se propun următorii coeficienți urbanistici:

POT maxim propus =	40%
CUT maxim propus pentru construcții cu P +1 niveluri supraterane =	0,6
CUT maxim propus pentru construcții cu P +2 niveluri supraterane=	1,0

Această modificare s-a impus în urma analizei indicatorilor urbanistici ai zonei studiate, când s-a observat că valorile din PUG sunt mai mici decât valoarea reală, în scopul corelării coeficienților urbanistici ai zonei cu situația existentă în prezent în zona studiată.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. Viorica MIHALACHE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului "LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ INDEPENDENTĂ".

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996 și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Tg. Mureș.

RLU aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Tîrgu Mureș.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului prevăzut.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile propuse a-și schimba funcțiunea se supune prevederilor legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform prevederilor legale în vigoare.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelei se va respecta caracterul general al străzii respective, construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil, să asigure însoțirea fațadelor proprii și a parcelelor vecine minim 2 ore pe zi la solstițiul de iarnă și să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea față de aliniament

Se va respecta caracterul general al străzii respective.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- 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;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor

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.

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.

Imobilul care se propune a fi construit prin prezentul PUZ va avea un aspect arhitectural și estetic modern, tipic pentru locuințe individuale unifamiliale. Pentru realizarea acestuia se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri, cât și pentru finisaje. Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ. Nu se vor folosi materiale combustibile pentru elementele de rezistență ale construcțiilor.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Prin modificarea UTR în **Lv1z** - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, **P+2** situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă, indicatorii urbanistici admiși vor fi:

POT maxim propus = 40%

CUT maxim propus = 0,6 pentru construcții cu P +1 niveluri supraterane

CUT maxim propus = 1,0 pentru construcții cu P +2 niveluri supraterane

7. Reguli cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejuriri

Parcaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Împrejuriri

Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20m.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. Viorica MIHALACHE