

exl. PRIMĂRIA
TG M.

SC VIA MODUL SRL
Tg. Mures

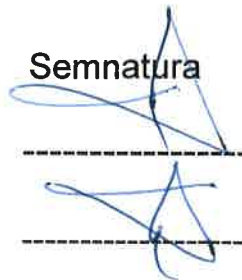
Pr. nr. 226/2009
FAZA PUZ

PAGINA DE TITLU

Denumirea lucrării	AMPLASARE CASA DE LOCUIT Str Campului nr 33 Tg Mures
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiari	LAZAR CSABA si EDIT Str Rovinari nr 18 Tg Mures
Proiectant	SC VIA MODUL SRL TG. MURES

Funcția	Numele și prenumele
Sef proiect	arh Maria Dragota
Proiectant	arh. Maria Dragota

Semnatura



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu, lista de semnături
- Borderou
- Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a investiției
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului general
- 2.4 Circulație
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Principalele disfuncționalități
- 2.7 Echiparea edilitară
- 2.8 Probleme de mediu
- 2.9 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Elemente de temă
- 3.2 Descrierea soluției urbanistice
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Regulament local de urbanism aferent PUZ

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------------|
| S0 - Încadrare în teritoriu | sc 1 : 5000 |
| S1 - Situația existentă | sc 1 : 500 |
| S2 - Reglementări urbanistice | sc 1 : 500 |
| S3 - Reglementări - echipare edilitară | sc 1 : 500 |
| S4 - Proprietatea asupra terenurilor | sc 1 : 500 |

C ANEXE

- Certificat de urbanism nr 1119/10.07.09
- Extras CF Tg Mures
- Aviz SC Electrica SA, SC Eon Gaz SA, SC Aquaserv SA, SC Romtelecom SA
- Aviz de mediu, DSP, ISU, Direcția Apelor Mures, CJ Mures, Aviz de oportunitate, HCLM 132/2009, aviz Domeniul public, PUD
- Plan topografic avizat de OCPI sc 1 : 1000
- Studiu geo

tr. IV 2009

Intocmit
arh. Dragota Maria



MEMORIU DE PREZENTARE

Proprietarii terenului in studiu doresc conversia functionala din zona limita a spatiilor verzi cu zona locuintelor individuale cu regim mic de inaltime in zona cu locuinte individuale cu amplasarea unei cladiri de locuit S+ P+EM .

Zona studziata se afla pe o parcela situata la capatul str Campului , digul bratului mort al Muresului si str Rovinari .

Terenul va fi inclus in noul PUG impreuna cu zonele limitrofe pana la limita naturala data de digul bratului mort al Muresului cu functiunea subzonei UTR zona de locuit LL .

Se propune introducerea in UT pentru care sa fie valabile Prescriptiile generale ale PUG Tg Mures iar RLU aferent sa fie propus in capitolul aferent PUZ

Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele :

- conversia functionala a zonei V - zona spatii verzi in teren pentru zona de locuit -case individuale cu regim mic de inaltime LL**
- amplasarea unei case de locuit S+P+EM**
- asigurarea accesului auto si pietonal la casa de locuit**
- extinderea retelelor tehnico edilitare existente si viitoare din zona si racordarea casei de locuit la ele**

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL
	AMPLASARE CASA DE LOCUIT Str Campului nr 33 Tg Mures
Beneficiari	LAZAR CSABA si EDIT
Proiectant	SC VIA MODUL SRL Arh. M Dragota Tg Mures
Data elaborarii	tr IV 2009

1.2 Obiectul P.U.Z.

Obiectul Planului urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona studiata, respectiv organizarea terenului aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice: prin zonificarea parcelei situate la capatul str Campului, digul bratului mort al Muresului si str Rovinari .

Conform prevederilor din Certificatul de Urbanism nr 1119/10.07.2009 emis Primaria Tg Mures se propune intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal , in vederea derogarii de la PUD aprobat prin HCLM nr 67 /07.10.2004 in teren pentru construirea unei case de locuit, precum si delimitarea terenului domeniului public aferent circulatiilor carosabile, spatiilor verzi .

Se propune amplasarea unei case de locuit S+P+EM

1.3 Surse documentare

- Planul Urbanistic General (PUG) al municipiului Tg Mures, proiect 2004, elaborat de S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.A. BUCURESTI,
- Prevederi ale legilor si actelor normative in vigoare cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice,
- Ridicarea topografica scara 1:500 efectuata pe terenul aferent acestui studiu, in luna iulie 2009 si avizata de OCPI. Mures
- Studiu geotehnic

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

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

Localitatea Tg Mures este situata pe malurile raului Mures ,la intersectia drumurilor nationale DN13 -DN15 DN15E . Relieful este colinar cu zone plate , de trecere de la lunca ,la campie si la deal

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

- evolutia acestei localitati este rezultatul pozitiei geografice fata de caile comerciale ,de pozitia pe malul raului Mures , dirijate de valorificarea potentialului, natural, economic si uman.

- directia principala de dezvoltare este dominata de profilul mixt al zonei adica locuinte, agricultura , industrie, prestari servicii. . Zona fiind in centrul Podisului Transilvan se remarca prin vegetatie si un climat continental ,

- dezvoltarea acestor functiuni mixte se face pe o suprafata relativ compacta cu diametrul de cca 5,0km

In scopul realizarii unei constructii pentru o casa de locuit solicitata de beneficiari , care constituie obiectul prezentului studiu de urbanism se are in vedere zonificarea terenului situat intre loturi cu case edificate la cele doua strazi si terenul liber aflate in stanga parcelei ,cu acces din str Rovinari. Zona va fi introdusa in Pug-ul reactualizat si se poate detalia prin intocmirea unui P.U.Z de altfel impus de Certificatul de urbanism emis solicitantului, de catre Primaria Tg Mures.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- nord - digul bratului mort al Muresului
- sud - incinte de locuit str Painii
- est - str Campului
- vest - str Rovinari

2.2.Incadrarea in zona

Conform plansei desenate nr.1 (Incadrarea in teritoriu), zona studiate se situeaza in partea central nordica a municipiului Tg Mures, teren intravilan , delimitat de strazi, incinte de locuit si bratul mort al Muresului. Terenul are deja edificate 10 case de locuit insiruite ,conform PUD -lui aprobat cu HCLM nr 67/10.07.2004 .Zona este conturata ca zona de locuit cu cladiri individuale si insiruite si este in curs de remodelare si de marire a densitatii suprafetelor de locuit.

2.3.Elemente ale cadrului natural

2.3.1 Relieful

Situata in partea centrala estica a judetului, zona este predominanta cu relief plat ,de lunca a Muresului, cu altitudini de 2-5m, in intravilanului localitatii Tg Mures. Din punct de vedere al reliefului, zona face parte din Podisul Transilvan cu alternante de zone plate vai si dealuri . Suprafata studiate este plata . Limita naturala , digul bratului mort al Muresului margineste pe latura de nord intreaga parcela.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Principala retea hidrografica in zona, este raul Mures cu aflentii lui . Limitrof zonei este bratul mort al Muresului iar zona studiate este situata la o distanta de cca 650 m fata de albia actuala a raului. Zona este protejata de digul existent pe bratul mort ,care are o diferenta de nivel de cca 6-7m pana la luciul apei Sunt posibile inundatii in masura in care intreaga zona este expusa acestora.. Alte retele permanente sau nepermanente de apa pe zona studiate nu exista.

2.3.3. Clima

Zona studiată se încadrează în sectorul de climă continental- moderată, aparținând tipului climateric al podișului Transilvaniei. Media anuală a temperaturii aerului este de 8,5°C, media anuală a lunii ianuarie fiind de -5°C, iar cea a lunii iulie 19°C. Numarul mediu anual al zilelor cu îngheț totalizează 120-130 zile. Precipitațiile anuale admisibile ajung la o medie de 600-700mm Prima zăpadă cade în ultima decadă a lunii noiembrie, iar fenomenul de ninsoare înregistrează între 25-35 zile. Stratul de zăpadă este prezent în 60-80 zile pe dealuri și doar 40-60 zile în văile largi. Grosimea maximă a stratului de zăpadă ajunge la 50-60 cm. Adâncimea de îngheț este de 0,9-1,0 m.

2.3.4. Caracteristici geotehnice

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

-sol vegetal ,umplutura	0,00- 0,50m
-praf argilos cafeniu cenusiu	0,40-2,10m
-praf nisipos cenusiu cu pietris	1,50-2,50m
-nisip fin prafos cenusiu	1,50-3,00m
-pietris ,bolovanis cu nisip	2,00-4,00m

Terenul de fundare este argila galbena consistenta (str nr 3) Adancimea minima de fundare = -0,90 m. Presiunea conventionala de baza: 400 kPa. Apa subterana apare in foraje si se afla intre 3,0-6,0m .

Date geofizice

In conformitate cu normativul P100- 92, amplasamentul zonei de locuit se află în zona seismică E, cu perioada de colț de $T_c = 0,7$, gradul de intensitate seismică 7, T_c perioada de colț:= 0,7s. Coeficientul seismic zonal $K_s = 0,12$, adancimea maxima de inghet : 0,90 m.

2.3.5. Riscuri naturale

Zona studiata nu are pante si din studiul geo rezulta ca nu este afectata de riscuri naturale: alunecari de teren, inundatii etc.

2.4 Circulatia

Circulatia rutiera in zona este asigurata de str Rovinari. Strada este asfaltata si are trotuare partial amenajate .In zona limitrofa trotuarul nu este amenajat

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata in prezentul P.U.Z. , are o suprafata de 4282 mp, din care 3734 mp fiind aferenti ridicarii topografice, intocmita in iulie 2009 si este situate in partea central nordica a localitatii ,..

Terenul este situat in intravilanul localitatii si are marcata parcela.

Terenul este constituit dintr-o parcela ,care are deschidere la str Campului si la str Rovinari . Parcela este cu teren cu constructii fiind edificate cele 10 case insiruite, drumul de acces auto interior, circulatiile pietonale, spatiile verzi aprobate prin HCLM 67/2004 .

2.6. Echiparea edilitara

Apa potabila-canalizare

Localitatea Tg Mures are sistem de autonom de alimentare cu apa potabila si sistem de canalizare unitara .

Energie electrica

In zona exista retea aeriana electrica pe str Rovinari. Casele insiruire sunt racordate la reseaua electrica aeriana din vecinatate.

Retea de gaz metan

In zona exista retea de distributie gaz metan pe str Campului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

La elaborarea documentatiei, au participat studiile de specialitate si fundamentare ce au stat la baza amenajarii teritoriului administrativ al Tg Muresului , precum si studiul de evaluare a potentialului zonei cu multiple functiuni limitrofa, care analizeaza critic situatia existenta si prevede:

- posibilitati de dezvoltare a multiplelor forme de functiuni
- dezvoltarea zonelor de locuit existente si dotarea cu utilitati de tip urban
- optimizarea relatiilor in teritoriu.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Zona studiata prin prezentul P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii, apartinator Unitatii teritoriale de referinta zona B si V El a constituit obiectul unei documentatii de urbanism de detaliu si a fost aprobat cu HCLM nr 67 din 2004 . Conform prevederilor PUD pe acest teren au fost edificate 10 case de locuit insiruite . In vederea amplasarii unei case de locuit in zona limitrofa V cu zona caselor de locuit individuale se propune elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic zonal si a regulamentului local de aplicare al acestuia.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul pe care se va construi casa de locuit , care va avea un regim de inaltime S+P+EM este situat in partea nord vestica a parcelei , este plat si presupune adaptarea functiunilor si a solutiei constructive la acesta.

Lucrarile de sistematizare verticala a terenului parcelei se vor face astfel ca prin amenajarea teraselor, sa se realizeze un cadru natural de adecvat zonei de locuit.

3.4 Modernizarea circulatiei

Circulatia rutiera

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

-realizarea prelungirii trotuarului pe lungimea imprejmuirii limitrofa strazii Rovinari si asigurarea unui acces auto cu parcare in incinta . Se propune ca realizarea trotuarului sa fie facuta in cooperare cu serviciul de specialitate al Primariei.

Circulatia feroviara

In prezent, zona nu dispune de cai ferate,

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

Factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu sunt :mobilarea terenului cu o casa de locuit , rezolvarea utilitatilor adecvate structurii urbane ,valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentul propus, asigurarea accesului pietonal si carosabil la noua casa de locuit , precum si o integrare armonioasa in cadrul zonei de locuit propuse prin PUD-ul aprobat

Zonificarea functionala-reglementari

Conform plansei nr.S1 – Situatia existenta- prezinta parcela si terenul strazii existente :

Bilant teritorial existent:

- Suprafata totala teren studiat	4282mp din care :
- Suprafata teren parcela	3734mp
- Suprafata teren circulatie locala	410mp
- Suprafata teren liber	138mp

SOLUTIA PROPUISA Locuinte

Conform plansei desenate nr.S2–Reglementari urbanistice zonificare, se propune amplasarea unei locuinte, in regim de inaltime de S+P+EM, amplasata la distanta de 1,0m fata de limita strazii . Studiul rezolva si functiunile complementare de: circulatii carosabile, parcare, pietonale, terase si spatii verzi - terasamente

Terenul destinat construirii locuintei are o suprafata de de 385 mp, parte din parcela de 3734mp fiind proprietatea privata a cetatenilor, delimitat partial prin tarusare , care definesc suprafata parcelei.

Conform parcelarii se propune un aliniament care are regula de distantare la 1,0m fata de limita strazii , celalalta la 4,0m fata de dig si 2,0m pe latura sudica. S-a asigurat accesul direct la parcela din circulatia carosabila prin amenajarea trotuarului . Aliniamentul major are distanta de amplasare a cladirii fata de limita de proprietate pentru asigurarea insoririi optime a cladirii si a respectarii distantei impuse prin avizul DAP Mures .

Principiile de amplasare ale cladirii in cadrul lotului au respectat distanta minima data de Codul Civil si regulile de insorire.

Compozitional este propusa o cladire amplasata independent pe zona nord vestica a parcelei. La mobilarea zonei s-a avut in vedere faptul ca in zona studiata exista deja cele 10 case de locuit insiruite si noua casa de locuit izolata se va integra in zona de locuit deja conturata.

Bilant teritorial propunere -Locuinta S+P+M
 zona studiata S=4282mp
 teren zona de locuit S=3734mp
 circulatii carosabile si pietonale S= 410mp
 teren liber S= 138mp

zona de locuit propusa S=3734mp

Case de locuit insiruite existente

S construita existenta =742mp(10buc) S desfasurata existenta =1482mp

Casa de locuit propusa

S construita propusa = 75mp S desfasurata propusa = 225mp

S construita totala = 817mp S desfasurata totala = 1707mp

S alei pietonale ,parcari si terase existente S=1433 mp

S alei pietonale ,parcari si terase propuse S= 98 mp

S teren construit si amenajat S= 2348mp

S teren spatiu verde S= 1386mp 37,12%

4.10.1.Zonificare functionala

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1	Teren intravilan Locuinte	3734	87,20	3734	87,20
2	Circulatii carosabile si pietonale	410	9,58	548	12,80
3	Teren liber	138	3,22	-	-
4	TOTAL GENERAL	4282	100,0	4282	100,0

Indici urbanistici existenti POT =19,87% C.U.T. =0,40

Indici urbanistici propusi POT =21,88% C.U.T. =0,46

3.6. Echipare edilitara.

Alimentarea cu apa se va asigura din reseaua de apa a localitatii .
 Autorizarea casei de locuit va fi conditionata de posibilitatea legarii la reseaua de apa .

Canalizarea- Apele uzate menajere vor fi colectate la un racord de canalizare care se va lega la reseaua de canalizare a localitatii. Apele pluviale urmeaza a se evacua la picatura prin amenajarea corespunzatoare a terenului
 Autorizarea casei de locuit va fi conditionata de posibilitatea legarii la reseaua de canalizare. .

Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica a locuintei propuse se considera necesara o putere instalata de 8 KW astfel:

- putere instalata pe total : Pit = 1 x 8 kw =8kw, Ks = 0,4 , PcT =8kw

In urma studiului de solutie intocmit de SC Electrica SA, la comanda proprietarului de locuinta, alimentarea cu energie electrica se va executa conform avizului de racordare.

Bransamentul electric se va executa cu conductor tarsadat din reseaua electrica existenta in zona. Pentru telecomunicatii si RTV se vor folosi stalpii retelei de energie electrica, pe care se vor poza cabelele telefonice si RTV.

Alimentarea cu gaz metan

Pentru alimentarea cu gaz metan a locuintei propuse se va face un bransament de la reseaua de gaz metan existenta pe strada

3.7. Protectia mediului

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

- instituirea protectiei sanitare in zona studiată prin racordarea la rețelele tehnico edilitare cu specific urban- apa canal, electrice si gaz metan
- depozitarea controlata a deseurilor menajere(prin prevederea de puncte de colectare si modalitati de dezafectare a acestora);

3.8. Proprietatea asupra terenurilor

3.8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor

- a) Teren proprietate publica este terenul destinat circulatiilor carosabile si pietonale existente, reprezentat in plansa desenata nr. 4, prin culoarea rosu violet,
- b) Teren proprietate privata persoane fizice, a cetatenilor prin culoarea galben,
- c) Teren proprietate privata persoane fizice si juridice care va trece in domeniul public al primariei reprezentat prin culoarea galben hasurat.

3.8.2 Circulatia juridica a terenurilor

Terenul necesar realizarii propunerii de rezolvare adecvata a circulatiei pietonale si carosabile, adaptata la noua zona de constructii este in proprietatea publica a primariei si este reprezentata in plansa documentatiei prin hasuri pe culoarea galben hasurat.

Suprafata care se va amenaja este de 138mp aferenta prelungirii trotuarului si asigurarii accesului auto din str Rovinari .

4. CONCLUZII

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

- terenul studiat este destinat constructiilor de locuinte (nepoluant), cu regim de inaltime de S+ P+M,
- zona va fi tratata cu atentie, respectand normele sanitare si normele de protectie a mediului.
- marimea terenului de 3734mp ,respectiv 385 m aferenti casei de locuit este adecvata functiunii propuse de zona de locuit cu 10 case de locuit insiruite si casa individuala , iar circulatia carosabila propusa asigura inserarea si legarea zonei in situl deja conturat cu aceasta functiune majora

Aprecierea elaboratorului P.U.Z.

Avand in vedere ca aceasta zona, este situata la limita sudica a zonei marginite de bratul mort al Muresului, dar amplasata intr-o pozitie cu priveliste avantajoasa si vecinatati compatibile, se impune ca prin realizarea casei de locuit precum si a lucrarilor aferente sa se respecte cadrul natural major existent .

Amplasarea casei de locuit , cu respectarea celor de mai sus este posibila dar se va urmări realizarea unui echilibru între zona libera, verde si zona construita pentru a creea o insertie fireasca a casei de locuit in zona deja conturata . Prin amplasarea acestei case de locuit se va întregi cadrul construit existent , care are o valoare arhitecturala specifica zonei de locuit..

Intocmit arh M Dragota



REGULAMENT LOCAL
afere Planului Urbanistic Zonal
Amplasare casa de locuit str Campului nr 33 Tg Mures

1.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal, este o documentatie de reglementare care explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari, in vederea aplicarii,propunerilor acestuia.

1.2. Regulamentul P.U.Z-ului cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat, care completeaza si detaliaza Regulamentul aferent P.U.G. al municipiului Tg Mures

1.3. Regulamentul P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991- republicata, iar obligativitatea aplicarii decurge de la data emiterii hotararii de aprobare a P.U.Z.- **Amplasare casa de locuit str Campului nr 33 Tg Mures** si respecta conceptie generala, care a stat la baza Planului Urbanistic General al municipiului Tg Mures

1.4. In cazul in care P.U.Z. si Regulamentul aferent acestuia, nu ofera date suficiente la eliberarea autorizatiei de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevazute, Primaria Tg Mures poate solicita elaborarea unui Plan Urbanistic Detaliu (P.U.D.), pentru obiectivul sau zona respectiva.

2.Baza legala

2.1.La baza elaborarii Regulamentului aferent P.U.Z. sunt urmatoarele acte normative: Legea nr. 50/1991-republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

- H.G.R. nr.525/1996-modificata, pentru aprobarea Regulamentului General Urbanism;
- Ghid de aplicare al R.L.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Planul Urbanistic General al municipiului Tg Mures si Regulamentul Local aferent acestuia,
- Certificat de Urbanism nr.1119 din 10.07.2009 emis de Primaria Tg Mures..

3. Domeniu de aplicare

3.1 Planul Urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiei si a amenajarilor necesare in limitele teritoriului studiat, respectiv locuinta S+P+EM, precum si utilitatile ce se impun .

3.2. Terenul destinat acestor constructii si amenajari, analizate prin prezentul P.U.Z., este delimitat in plansa nr.1 -Incadrarea in teritoriu si prevederile P.U.G.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

4.1.Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor aferente in zona se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.8 din Regulamentul General de Urbanism: autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.10 din R.G.U.

5.2 Autorizarea executarii tuturor servitutilor va tine seama de cerintele de utilitate publica existente sau propuse pentru retelele tehnico-edilitare conform prevederilor art.11 din R.G.U.

Zona de protectie si servitute a retelelor de alimentare cu apa si canalizare conform STAS nr. 8591/1-91 mentioneaza:

- conductele de apa se vor poza subteran la adancimea minima de inghet,
- conductele de apa se vor amplasa la o distanta de minim 3,0 m.l de fundatiile constructiilor iar la punctele de intersectie, la minim 40 cm si intotdeauna deasupra canalizarii.

5.3. Asigurarea echiparii edilitare s-a realizat conform plansei nr.S3-Echipare edilitara In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile art.13 R.G.U. si este permisa numai daca sunt asigurate surse de finantare de catre beneficiarul lucrarii..

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare, va respecta prevederilr art.29 din R.G.U.:

- retelele de apa , canalizare, strazi publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului Tg Mures

- retelele de energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului

- terenul pe care sunt amplasate retelele edilitare majore apartin domeniului public,

5.4. Pe terenurile ocupate de lucrarile de utilitate publica in teritoriu ce face obiectul P.U.Z.-ului, se instituie servitute de utilitate publica iar autorizarea lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe aceste terenuri se face cu respectarea art.16 din R.G.U.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR 6..REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (conform art.17 din R.G.U.), amplasarea constructiilor pentru locuinte se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada de sud cea mai favorabila) sa se asigure durata minima de insorire de 1,5 ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie-21 octombrie(conform normelor sanitare).

6.2. Autorizarea executarii constructiilor cu functiune locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumului public, conform art.18 din R.G.U.- Plansa nr. 3 aferenta drumului public (carosabil, pietonal, in strada Rovinari constituindu-se in proprietate publica .

6.3. Amplasarea cladirilor de locuit va respecta art.23 din R.G.U. referitor la aliniament. In acest caz s-a propus aliniament de 1,0 m.l. din limita strazii pentru cladire . Cladirea este izolata si s-a amplasat in ideea orientarii optime ,respectarii distantelor fata de vecini , folosirii rationale a terenului si respectarii distantelor impuse de restrictiile fata de dig.

6.4. Constructiile , vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale ale lotului, si a distantelor prevazute intre cladiri- conform Cod Civil cat si distantele minime , necesare interventilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, (trecei pietonale cu latimi minime de 1,50 m), este obligatoriu a se pastra servitutea de vedere minima de 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii vecine.

6.5 In raport cu limitele laterale ale lotului, cladirile se pot amplasa in regim cuplat (alipite calcan pe una din limitele lotului).

7.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea art.25 din R.G.U.,respectiv daca exista posibilitatea de acces la drumul public, direct sau prin servitute;

7.2 Caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale fixate, din textele regulamentelor in vigoare privind paza contra incendiilor , acces salvare, evacuare gunoi,menajer, vidanje.

7.3 Accesele la drumurile publice trebuie amenajate, in functie de importanta traficului, asigurand securitatea circulatiei generale.

7.4 In aceasta propunere, drumul existent asigura circulatia auto la parcela care se face din str Rovinari .

7.5 Pentru zona studiata in P.U.Z., au fost prevazute circulatii pietonale, care urmaresc traseul circulatiei carosabile.

8.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

8.1 Alimentarea cu apa rece va fi asigurata prin racordarea la viitoarea retea de apa care va fi realizata in localitate.

8.2 Canalizarea va pastra sistemul divizor, apele pluviale urmand a se evacua la picatura prin amenajarea terenului iar apele uzate menajere vor fi colectate de o retea de canalizare care se va racorda la viitorul colector al localitatii.

8.3Alimentarea cu energie electrica, se va face prin bransament la reseaua electrica de joasa tensiune existenta in zona, cu racorduri aeriene, in urma studiului de solutie intocmit de SC Electrica, la comanda fiecarui proprietar, evitandu-se trecerea peste locuinte si alegerea solutiei de cablu subteran, pana la firida de bransament

8.4 Alimentarea cu gaze naturale se va face cu extinderea retelei de joasa presiune existenta in zona pe baza solutiilor avizate de furnizor .

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR DESTINATE CONSTRUCTIILOR

9.1Terenul in suprafata de 3734 m, propus acestui studiu de urbanism, a fost obiectul ridicarii topografice realizate in iulie 2009 si este destinat constructiilor de locuinte, precum si extinderii circulatiei carosabile si pietonale necesare unei deserviri corecte in cartier. In prezent este tarusata parcela conform planselor desenate si a actului de proprietate detinut de aparinatori.

Dimensiunea medie a parcelei este de cca 25,0mx140,0m , Frontul la strada Rovinari are dimensiunea de 56,0m iar la str Campului 15,0m Forma terenului este ilustrata in plansa nr.1 si 4

Aceasta parcela are o forma trapezoidala , cu desfasurarea majora de la est la vest, intre cele doua strazi si malul mort al Muresului.Terenul este plat fara denivelari semnificative.

9.2 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii prevazute PUZ respectiv + 9,50m maxim de la cota terenului amenajat, in functie de regimul de adoptat (S+P+EM,) a locuintei in parametrii de confort impus de normele in vigoare. Stabilirea inaltimii constructiilor s-a efectuat in corelare cu parametrii ce definesc conditiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate astfel:

- protejarea si punerea in valoare a mediului natural existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;
- asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor cu functiunea dominanta din zona- zona de locuit ,

- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare, in conformitate cu prevederile legii, pentru constructia respectiva cat si pentru constructiile invecinate .

9.3.Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.Pentru casele de locuit se prevede structura din zidarie portanta cu samburi de beton armat, plansee din beton armat (iar cazuri izolate , la mansarde, la spatii comerciale pot fi executate si din lemn).

Acoperisurile vor fi tip sarpanta , cu invelitori din materiale ceramice ,tigla metalizata iar pantele acoperisurilor vor fi corespunzatoare la materialul folosit

Fatalele vor fi tratate cu materiale de calitate superioara , iar soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente.

Autorizarea executarii constructiilor care prin configuratie, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

9.4 Conform calculului efectuate la nivelul zonei aferente acestor constructii propuse, s-au stabilit urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. = 19,87 % Procentul de ocupare al terenului

C.U.T. = 0,40 Coeficientul de utilizare al terenului

Conform prevederilor P.U.G al municipiului Tg Mures, pentru locuintele P+M,P+1 , pe loturi mai mari decat 300mp se propun urmatoorii indici urbanistici MAXIMI : P.O.T. :30% si C.U.T.:0.60-

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, SI IMPREJMUIRI.

10.1. Conform plansei desenate nr. 3 Reglementari urbanistice-Zonificari, casa de locuit propusa a fi construita va respecta propunerea de a fi amplasata retras de la limita strazii cu 1,00 m.l.

Din cauza configuratiei terenului nu se pot amenaja locuri de parcare exterior loturilor, ci numai o stationare temporara pe alea carosabila, precum si acces auto pentru parcela .

10.2. Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii si creerii de spatii verzi plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei (conform anexei 6 din R.G.U.), respectiv 5,0 mp/locuitor, iar prin functiunea impusa intregii zone, de zona de locuit se prevad amenajarea acestor spatii cu plantatii de arbori si arbusti amplasate astfel incat, sa creeze un microclimat adecvat casei de locuit.

Datorita suprafetelor loturilor (de cca 300-500 mp), pe acestea se pot amenaja: gradini si terase la preferinta proprietarului, creand o arhitectura peisagistica ambientala deosebita. Cadrul general al zonei va fi sustinut de realizarea unor terase consolidate , care vor avea un rol structural- conservatorist al terenului.

10.3 In privinta imprejmuirii loturilor s-au avut in vedere elementele functionale prin porti de acces dar si prin elementele formale de inaltime, latime, materiale de constructii, cu urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor:

- imprejmuirile spre frontul stradal vor fi de preferinta transparente , avand generalizat aceiasi inaltime de cca. 1,80 m.l.;

- imprejmuirile realizate pe linia demarcatoare de proprietate , intre case va fi opac si cu o inaltime de cca 2,0 m.l.;

- In spatiile nou amenajate se pot amplasa obiecte de mobilier de ambient exterior, iar aspectul imprejmuirilor, cladirilor de orice fel, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei.

Tr IV 2009 Tg Mures

Intocmit
Arh. Maria Dragota

