

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a investitiei
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrarea in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului general
- 2.4 Circulatie
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Principalele disfunctionalitati
- 2.7 Echiparea edilitara
- 2.8 Probleme de mediu
- 2.9 Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Elemente de tema
- 3.2 Descrierea solutiei urbanistice
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificarea functionala -reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica

4 CONCLUZII -MASURI IN CONTINUARE

Regulament local de urbanism aferent PUZ

B. PIESE DESENATE

S0 - Incadrare in teritoriu	sc 1 : 5000
S1 - Situatie existenta	sc 1 : 500
S2 - Reglementari urbanistice	sc 1 : 500
S3 - Reglementari -echipare edilitara	sc 1 : 500
S4 - Proprietatea asupra terenurilor	sc 1 : 500

C ANEXE

- Certificat de urbanism nr 1352 /11.08.2009
- Extras CF Tg Mures
- Aviz SC. ELECTRICA SA, SC. EON GAZ SA , SC AQUASERV SA
SC ROMTELECOM SA
- Aviz de mediu , DSP, ISU , ADP , Acorduri vecini, Scrisoare de intentie
- Plan topografic avizat de OCPI sc 1 : 500
- Studiu geo

tr.IV 2009

Intocmit
arh. Dragota Maria



SC VIAMODUL SRL
Tg. Mures

Pr nr. 274/ 2009
Plan urbanistic zonal

MEMORIU DE PREZENTARE

Proprietarul imobilului care face obiectul acestui studiu doreste modificarea , extinderea imobilului si construirea unui garaj situate in str Oltului nr 25 Tg Mures In vederea acestor deziderate se vor schimba indicatorii regimului de ocupare a terenului .

Zona studiata impusa prin avizul de oportunitate eliberat de Consiliul local al municipiului Tg Mures este delimitata de str Oltului , str. Somesului , str. Pasteur si str Bogdan Petriceicu Hasdeu. Acest teren este in intravilanul municipiului

Imobilul este situat in cadrul PUG-ului in zona B ,zona locuintelor individuale si colective mici LL realizate pe baza unor lotizari prestabilite Locuinte mici in regim de P si P+1,2 zona de locuit cu functiuni complementare

Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele :

- modificarea si extinderea casei de locuit si construirea unui garaj Sp+P+E+Mp

- schimbarea gradului de ocupare POT si CUT prevazut in PUG str Oltului nr 25

- racordarea casei de locuit la retelele tehnico edilitare

- schimbarea indicatorilor POT si CUT pe intreaga zona studiata

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL
	MODIFICARE , EXTINDERE CASA DE LOCUIT si CONSTRUIRE GARAJ AUTO Str Oltului nr 25 Tg Mures
Beneficiar	MATEI ALEXANDRU LIVIU
Proiectant	SC VIA MODUL SRL Arh. M Dragota Tg Mures
Data elaborării	tr IV 2009

1.2 Obiectul P.U.Z

Obiectul Planului urbanistic zonal consta in modificarea ,extinderea casei de locuit si construirea unui garaj auto situate in str Oltului nr 25 respectiv organizarea terenului aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice .

Conform prevederilor din Certificatul de Urbanism nr. 1352/11.08.2009 emis de Primaria Tg Mures se propune intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal ,in vederea modificarii ,extinderii casei de locuit si construirii unui garaj auto situat in str Oltului nr 25 . Terenul casei de locuit existente este 335mp..

1.3 Surse documentare

- Planul Urbanistic General (PUG) al municipiului Tg Mures, proiect 2005, elaborat de S.C.ARHITEXT INTELTEXT SRL Bucuresti.
- Prevederi ale legilor si actelor normative in vigoare, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice,
- Ridicare topografica scara 1: 500 efectuata pe terenul aferent acestui studiu, in octombrie 2008 si avizata de OCPI Mures privind autentificarea planului topografic.
- 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.

Municipiul Tg Mures este situat pe malurile raului Mures in zona central estica a Podisului Transilvan .

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

- evolutia acestei localitati este rezultatul pozitiei geografice fata de caile comerciale nord sud si est vest , geo politice dirijate de valorificarea potentialului, natural, economic si uman.

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

In scopul cresterii suprafetelor de locuit potentiale , care constituie obiectul prezentului studiu de urbanism, se are in vedere posibilitatea modificarii ,extinderii casei de locuit Sp+P+E+Mp si construirea unui garaj auto. si care se poate detalia prin intocmirea unui P.U.Z ,de altfel impus de Certificatul de urbanism emis solicitantilor, de catre Primaria Tg Mures

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- nord est str Oltului
- sud est imobil de locuit str Oltului nr 23 si str Somesului nr 54
- nord vest imobil de locuit str Oltului nr 27
- sud vest imobil de locuit str Pasteur nr 2

2.2.Incadrarea in zona

Conform plansei desenate nr.1 (Incadrarea in teritoriu), zona studiată se situeaza la partea vestica a zonei centrale a municipiului Tg Mures, delimitata de str Oltului , str. Somesului , str. Pasteur si str Bogdan Petriceicu Hasdeu..

2.3.Elemente ale cadrului natural

2.3.1 Relieful

Zona este situata in partea de vest a municipiului si este predominanta ca terasa Muresului. Terenul imobilului este caracterizat ca si un teren plat , cu o latime medie de cca 12,0m -si lung de cca 28,0m .

2.3.2. Reteaua hidrografica

Principala retea hidrografica in zona este raul Mures, zona fiind situata la o distanta de cca 1000 m si nu sunt posibile inundatii. Alte retele permanente sau nepermanente de apa pe zona studiată 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 30-40 cm. Adâncimea de îngheț este de 0,9-1,0 m. In conformitate cu normativul P100- 92, amplasamentul zonei de locuit se află în zona seismică E, cu perioada de colț de $T_c = 0,7$

2.3.4. Caracteristici geotehnice

Structura stratificatiei terenului din zona studiată este caracteristica zonei de lunca a Muresului :

-strat vegetal	0,00-0,20m
-praf nisipos negru cafeniu	0,20 -1,80m
-pietris cu nisip	1,80-3,50m
-nisip cu pietris	1,60-3,00m

Apa subterana apare la cota de 3,30m si in perioade de ploi excesive creste cu maxim 1,0m fata de aceasta cota. Pentru fundatii pana la 2,0m $P=200$ kPa iar pentru cele peste 2,0m adancime si cele situate langa limita proprietatii se vor prevedea conditii speciale de fundare . Pentru subsolul partial se vor prevedea conditii de hidroizolare

Se anexeaza studiul geo , casa de locuit existenta fiind Sp +P

Date geofizice

Zona seismică de calcul E, 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 studiată nu prezintă riscuri naturale respectiv alunecări de teren sau inundații.

2.4 Circulația

Circulația rutieră în zona este asigurată pe Oltului, strada de 2 benzi de circulație. Strada este legată de str. Somesului și str. Bogdan Petriceicu Hasdeu. Strada este asfaltată și are trotuarele amenajate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată în prezentul P.U.Z. are o suprafață de 6157 mp, din care 335 mp fiind aferente ridicării topografice, întocmită în octombrie 2008 și este situată pe str. Oltului nr 25.

2.6. Echiparea edilitară

Apa potabilă-canalizare

Pe str. Oltului există rețea de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat.

Energie electrică

Rețeaua electrică LEA este construită pe stalpi de beton.

Rețea de gaz metan

În zona există rețea de gaz metan.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

La elaborarea documentației au participat studiile de specialitate și fundamentare ce au stat la baza amenajării teritoriului administrativ -respectiv PUG-ul aprobat în zona. Conform acestora acest obiectiv se integrează în situl existent, zona cu locuințe regim mic de înălțime. Prin analiză critică a situației existente se prevede dezvoltarea potențialului locativ și a altor funcțiuni compatibile cu acesta. :

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată prin prezentul P.U.Z. face parte din zona B, zona locuințelor P și P+1, 2 LL și nu a constituit obiectul nici unei documentații de urbanism. Conform prevederilor P.U.G schimbarea indicatorului POT și CUT se poate face numai cu elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal și a regulamentului local de aplicare al acestuia.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul pe care este construită casa de locuit este situat într-un șir de loturi cu imobile de locuit în frontul străzii Oltului. Zona delimitată de cele 4 străzi are loturi relativ echilibrate de teren pe care sunt situate imobile de locuit și o clădire cu prestări servicii.

3.4 Modernizarea circulației

Circulația rutieră

Organizarea circulației rutiere se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă preluând prevederile Planului Urbanistic General.

-Casa de locuit va avea asigurate parcare interioară și un garaj. Pe str. Oltului există posibilitatea parcarilor temporare în lungul străzii..

3.5. Zonificarea funcțională - Reglementări - Bilanț teritorial - Indici urbanistici

Factorii de bază ce au determinat compoziția de ansamblu sunt: mobilarea zonei de locuit, rezolvarea utilitatilor adecvate structurii urbane, valorificarea cadrului natural, armonizarea acestuia cu amplasamentul propus, asigurarea accesului pietonal și carosabil la casa de locuit, precum și o funcționare optimă, în cadrul zonei de locuit propuse prin P.U.G.

Zonificarea funcțională-reglementări

Conform planșei nr.S1 – Situația existentă- prezintă zona studiată limitată de str. Oltului, str. Somesului, str. Pasteur și str. B.P.Hasdeu:

4.10.1.Zonificare functionala

Zona de locuit delimitata de strazile enumerate mai sus are urmatoarele caracteristici prin care se pot determina indicii urbanistici caracteristici :

- Suprafata totala teren studiat 6157mp
- din care :
 - Suprafata teren case de locuit P,P+1 ,garaje 4596mp
 - (incusiv parcela cu terenul casei de locuit)
 - Suprafata case de locuit +garaje $Ac=1924mp+98mp=2022mp$
 $Ad=2132mp$
 - Suprafata teren servicii 132mp $Ac=Ad=75,0mp$

Indicatorii caracteristici ai zonei existenti si cei realizati in urma modificarii si extinderii casei de locuit din str Oltului nr 25 sunt urmatoarii :

POT ex =47,15% CUTex=0,49
POT pr =47,85% CUT pr=0,54

SOLUTIA PROPUSA

Modificare ,extindere casa de locuit si construire garaj Sp+P+E+Mp

Conform plansei desenate nr.S2–Reglementari urbanistice zonificare, se propune modificarea , extinderea casei de locuit si construirea unui garaj in regim de inaltime de Sp+P+E+Mp amplasat pe terenul situat pe str Oltului nr 25

Principiile de amplasare ale cladirii extinse in cadrul lotului respecta codul civil si regulile de insorire. Compozitional este realizat un imobil de locuin amplasat independent pe parcela, pana la limita proprietatii in partea de la strada .

Casa de locuit are subsol partial ,parter ,etaj si mansarda partiala .
La demisol - spatii tehnice , parter camera de zi , bucatarie ,etaj si mansarda partiala -camere de locuit ,bai terase si balcoane. .

Prin acest studiu se propune modificarea ,extinderea casei de locuit si construirea garajului auto.

Zona studiata este relativ omogena cu -cladiri de locuit in regim de P si P+1,P+EM ,garaje

Bilant teritorial propunere -	CASA DE LOCUIT
	modificata si extinsa Sp+P+1+M
-teren aferent	S=335mp
-casa de locuit existenta	S= 65,0mp +11,50mp magazine
-casa de locuit propusa	Sc=138mp +29,0mp garaj Sd=362mp
-teren circulatii si terase	S=92,0(46,0mp inierbati) +24,0mp
-teren spatiu verde	S=72,0mp+46,0mp- 35,22%

Indici urbanistici existenti POT =22,84% CUTex =0,27
Indici urbanistici propusi POT =50,00% CUTpr =1,08

Din analiza comparativa a indicilor urbanistici propusi pe lotul din str Oltului nr 25 si indicii urbanistici aferenti intregului terenului studiat delimitat de cele 4 strazi rezulta ca acestia sunt influentati cu valori aproape nesemnificative

Indici urbanistici propusi pentru intreaga zona delimitata de str Oltului ,str Bogdan Petriceicu Hasdeu ,str Pasteur si str Somesului
POT =50,00% CUT =1,08

In cadrul UTR-ul zonei ,respectiv Locuinte mici LL P,P+1,2 indicii urbanistici propusi prin PUG sunt de POT=30% si CUT= 0,9 . Derogarea propusa fata de acesti indici este in limita procentului de 20% la CUT

4.10.1.Zonificare functionala total zona studziata

	Teritoriu aferent	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1.	Locuinte P;P+1 si garaje	4464	72,51	4464	72,51-
2.	Prestari servicii	132	2,14	132	2,14
3	Circulatii carosabile,parcari	958	15,56	958	15,56
4.	Circulatii pietonale	603	9,79	603	9,79
.5	TOTAL GENERAL	6157	100,00	6157	100,00

Din bilantul teritorial rezulta ca nu sunt modificari ale componentelor de baza ale teritoriului studiat

3.6. Echipare edilitara.

Alimentarea cu apa este asigurata din reseaua orasului

Canalizarea- este rezolvata prin racordarea la reseaua orasului.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica a locuintei propuse a se amplasa in zona studziata se considera o putere instalata pentru imobil de 10 KW astfel:

Alimentarea cu gaz metan

Pentru alimentarea cu gaz metan a locuintei propuse se va face un bransament nou la reseaua existenta in zona

3.7. Protectia mediului

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

- depozitarea controlata a deseurilor menajere(prin prevederea de contracte de salubritate);

3.8. Proprietatea asupra terenurilor

3.8.1.Tipul de proprietate asupra terenurilor

a) Teren proprietate publica este terenul destinat circulatiilor carosabile si pietonale existente, reprezentat in plansa desenata nr. S 4, prin culoarea rosu pal(violet)

b) Teren proprietate privata persoane fizice, a cetatenilor prin culoarea galben,

c) Teren proprietate privata persoane fizice propus sa fie trecut in domeniul public al primariei reprezentat prin culoarea galben hasurat

3.8.2 Circulatia juridica a terenurilor

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

4. CONCLUZII

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

- modificarea , extinderea casei de locuit si construirea garajului modifica POT-ul si CUT –ul existent cu un procentaj care nu schimba semnificativ acest parametru existent in zona str Oltului

- conform prevederilor acestei documentatii coeficientii POT-ului si CUT-ului zonei imobilului situat in str Oltului nr 25 vor fi aferenti intregii zone studiate

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

Aprecierea elaboratorului P.U.Z.

Avand in vedere ca acest bloc de locuit este situat la limita zonei centrale a localitatii, amplasat intr-o pozitie limitrofa unei zone de locuit bine conturate si neaglomerate extinderea si mansardarea casei de locuit sporeste suprafetele de locuinte existente. Remodelarea si mansardarea caselor de locuit existente este un deziderat al dezvoltarii si reconfigurarii spatiilor de locuit existente in municipiu..

Desi terenul aferent este relativ mic casa de locuit beneficiaza de amplasarea intr-un micro ansamblu de case de locuit cu spatii construite si cu spatiile verzi amenajate echilibrate .

Intocmit arh M Dragota



REGULAMENT LOCAL
Aferent Planului Urbanistic Zonal
Modificare , extindere casa de locuit si construire garaj auto
str Oltului nr 25 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 si de catre Consiliul Judetean Mures 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.-
Modificare , extindere casa de locuit si construire garaj auto str Oltului nr 25 Tg Mures si respecta conceptie generala, care a stat la baza Planului Urbanistic General al municipiului Tg Mures

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
- Certificat de Urbanism nr. 1352 /11.08.2009 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 constructiilor si a amenajarilor necesare in limitele teritoriului studiat, respectiv modificarea ,extinderea casei de locuit si construire garaj .

3.2. Terenul destinat acestor constructii si amenajari, analizate prin prezentul P.U.Z., este delimitat in plansa nr.S1 -Incaadrarea 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 administratia publica locala sau investitori interesati pentru echiparea edilitara a zonei studiate.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 , telecomunicatii si gaz metan sunt proprietatea publica a statului sau a unor furnizori de utilitati

-terenul pe care sunt amplasate retelele edilitare 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.S2 aferenta drumului public(carosabil, pietonal, accesul din drumul comunal existent

6.3. Amplasarea cladirii de locuit va respecta art.23 din R.G.U. referitor la aliniament. In acest caz s-a propus respectarea aliniamentului actual aflat la limita strazii . Cladirea este amplasata la limita proprietatii la strada fata de vecini laterali ,cu acordul autentificat al acestora .

6.4. Constructiile vor respecta distantele prevazute intre cladiri- conform Cod Civil cat si distantele minime , necesare interventilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, 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. Micsorarea acestei distante se va face cu acordul autentificat al vecinilor

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 Pentru zona studiata in P.U.Z., au fost prevazute circulatii pietonale in interiorul parcelei.

8.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

8.1 Alimentarea cu apa rece va fi asigurata prin racordarea la retea de apa care exista in zona.

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 racordul la retea de canalizare existenta .

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

8.4 Alimentarea cu gaz metan se va face de la retea de gaz metan existenta pe strada

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

9.1 Terenul in suprafata de 335 mp, propus acestui studiu de urbanism, a fost obiectul ridicarii topografice din octombrie 2008 si este situat intr-o zona cu case de locuit parter si parter si etaj.

Frontul la strada este latimea de cca 12,0-m iar adancimea lotului cu dimensiunile de cca 29,0m . fiind ilustrate in plansa nr.S1.-Situatia existenta.

Aceasta parcela are forma dreptunghiulara, cu desfasurarea majora de la nord est la sud vest .

9.2 Autorizarea executarii constructiei se face cu respectarea inaltimii prevazute PUZ respectiv intre + 8,5 si 10,5 m.l. la cornise de la cota terenului amenajat, in functie de regimul de adoptat (Sp+ P+E+M), a locuintelor 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, respectiv zona centrala si cea de agrement-sport- promenada;
- 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 casa de locuit se prevede structura din zidarie portanta cu samburi de beton armat, plansee din beton armat (iar cazuri izolate , la mansarde pot fi executate si din lemn).

Acoperisurile vor fi tip sarpanta , cu invelitori din materiale ceramice ,tigla metalizata iar pantele acoperisurilor vor fi corespunzatoare materialului folosit .Fatadele 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 pentru terenul in cauza s-au propus urmatoorii indici urbanistici, indici care vor se vor aplica pentru intreaga zona studiata

P.O.T. = 50 % Procentul de ocupare al terenului

C.U.T. = 1,08 Coeficientul de utilizare al terenului

Conform prevederilor P.U.G al municipiului Tg Mures aprobat in zona , pentru locuintele individuale mici P,P+1,P+2 sunt propusi urmatoorii indici urbanistici : P.O.T. :30 %, si C.U.T.:0,9-

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

10.1. Conform plansei desenate nr. S2 Reglementari urbanistice, casa de locuit respecta propunerea de a fi amplasata pe actualul aliniament la limita strazii .

Se vor amenaja locuri de parcare pe lot si un garaj fara acces direct in strada .

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 .

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

