



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. 35/2009

PLAN URBANISTIC ZONAL

la lucrarea

PARCELARE TEREN ȘI CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Loc. Tîrgu Mureș, str. Bărașanului, nr. 53-55

Beneficiar:

D-NA RANCZ ANA

Proiectant:

**S.C. EUROCONCEPT S.R.L.
TÎRGU MUREȘ**

Data:

IANUARIE, 2010



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. 35/2009

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect:	arh. Octavian LIPOVAN	_____
	arh. WINKLER Enikő Eva	_____
	ing. Aurora COVACI	_____
	op.dev. BÓNI Árpád	_____
	ing. Adela MEGHEŞAN	_____



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. 35/2009

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Borderou
Certificat de urbanism
Extrase C.F.
Aviz AQUASERV
Aviz ELECTRICA
Aviz E-On Gaz
Aviz ROMTELECOM
Aviz Administrația Domeniului Public
Negație Poliția rutieră
Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

A 01.1	Plan de încadrare în zonă	scara 1 : 5.000
	Plan situație existentă vizat OCPI	scara 1 : 1.000
A 02.1	Situație existentă – Disfuncționalități	scara 1 : 500
A 03.1	Reglementări urbanistice - Etapa 01	scara 1 : 1000
A 04.1	Reglementări urbanistice - Etapa 02	scara 1 : 1000
A 05.1	Regim juridic – Circulația terenurilor	scara 1 : 1000
A 06.1	Reglementări edilitare	scara 1 : 1.000
A 07.1	Desfășurată la strada Bărăganului	scara 1 : 1000



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. 35/2009

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoștere a documentației

1.1.1 Denumirea lucrării

Plan urbanistic zonal pentru lucrarea:

PARCELARE TEREN ȘI CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

1.1.2 Beneficiar

DNA. RANCZ ANA – Loc. Tîrgu Mureș, str. Bărăganului, nr. 55

1.1.3 Proiectant general

S.C. EUROCONCEPT S.R.L – Tîrgu Mureș, str. Semănătorilor, nr. 2/12, Tel/fax: 0265/261187

1.1.4 Data elaborării

Ianuarie, 2010

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la cererea beneficiarului, în baza Certificatului de Urbanism nr.1931 din 26.11.2009.

Prin acest studiu sunt analizate posibilitățile de dezmembrare a două parcele de teren situate în intravilanul municipiului Tîrgu Mureș, pe strada Bărăganului nr. 53 și 55 și conversia funcțională a zonei în vederea construirii de locuințe unifamiliale.

În acest sens se urmărește în principal: parcelarea terenului situat pe strada Bărăganului nr. 53, prin organizarea acestuia într-un număr de 3 loturi, parcelarea terenului de la nr. 55, prin organizarea acestuia într-un număr de 6 loturi și organizarea unui drum de acces comun, pe terenul celor doi proprietari, care să permită posibilitatea de a se ajunge la fiecare parcelă propusă din zona studiată.

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 reglementărilor existente P.U.Z. – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008, zona în care sunt cuprinse cele două parcele de teren corespunde UTR L2bz –subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri dispuse pe aliniament, cu regim de construire discontinuu, aferent frontului construit existent la strada Bărăganului, UTR CC1z – zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe aferent terenului lotizat și UTR CM2z – zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe.

Prin P.U.Z.-P.U.D - cartier Unirii - zona de vest, aprobat prin H.C.L.M nr. 256/23.12.2008, s-a stabilit realizarea unui corp de stradă în prelungirea B-dului Burebista spre str. Remetea, care presupune folosirea unei fâșii de teren din zona studiată.

Obiectivul prezentului P.U.Z. este crearea cadrului legal pentru dezmembrarea terenului și conversia funcțională a zonei în vederea construirii de locuințe individuale.

Pe loturile rezultate se propune amplasarea unor locuințe unifamiliale individuale cu regim de înălțime P+1,2, respectiv P+1,M și realizarea unui drum de incintă care să permită accesul ușor la fiecare parcelă.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Țirgu Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Regulamentul General de Urbanism,
- P.U.Z. – zona rezidențială cartier Unirii,
- P.U.Z.- P.U.D – cartier Unirii - zona de vest,
- Studiul topografic al zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

În zonă sunt amplasate clădiri de locuit individuale și colective mici cu regim de înălțime parter, parter și mansardă, parter, etaj și mansardă sau parter și două etaje precum și locuințe colective (blocuri de apartamente) dezvoltate pe parter și 4 etaje (P+4).

Zona studiată este formată din loturi inegale ca suprafață și dimensiuni, de regulă înguste și lungi cu acces pe latura îngustă iar construcțiile au densitate mică (de tip rural).

2.2 Încadrarea în localitate

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Țirgu Mureș, zona studiată este situată în intravilanul localității, în partea de vest a cartierului Unirii, fiind încadrată în zona B.

Parcela de teren de la nr. 53, este evidențiată în C.F. nr. 96631/N, nr. cad. 81/1/1(570mp), C.F. nr. 96632/N, nr.cad. 81/1/2 (350mp), C.F. nr. 96633/N, nr. cad. 81/1/3 (589mp) și C.F. nr. 96634/N, nr. cad. 81/1/4 (106mp), ca fiind proprietatea fam. ZAGON Nicolaie și Ana. Parcela de teren are o suprafață totală de 1615 mp.

Parcela de teren situată de la nr. 55, este evidențiată în C.F. nr. 120868/Țirgu Mureș, nr. cad. 80/3, ca fiind proprietatea d-nei RANCZ Ana și are o suprafață de 3151mp.

Terenul, format din cele două parcele, are în plan o formă ușor trapezoidală, cu una din laturi, cea estică paralelă cu strada Bărăganului. Pe celelalte laturi terenul se învecinează cu proprietăți particulare.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Municipiul Țirgu Mureș este amplasat la intersecția a trei zone geografice Câmpia Transilvaniei, Valea Mureșului și Valea Nirajului, la o altitudine de aproximativ 320 m față de nivelul mării. Ridicat inițial pe terasa inferioară de pe stânga râului Mureș, localitatea s-a dezvoltat de-a lungul timpului ocupând și povârnișurile și dealurile din apropiere. În prezent orașul se întinde de o parte și de alta a cursului râului Mureș și pe dealul Cornești și dealul Nirajului.

Municipiul Țirgu Mureș se învecinează cu comunele Sângeorgiu de Mureș, Cristești, Livezeni, Sântana de Mureș și Sâncraiu de Mureș.

Caracteristic pentru teritoriul municipiului Țirgu Mureș sunt formele de relief plate, existente în lungul văilor pâraielor care străbat localitatea. Clima este temperat continentală, influențată pozitiv de lipsa curenților de aer, microclimat specific zonei din care face parte teritoriul.

Din punct de vedere nivelitic terenul în zona studiată este relativ plan.

2.4 Circulația

Principala arteră de circulație în zona studiată este strada Bărăganului din care se realizează accesul la loturile de teren. Strada are un profil de categoria a III-a, carosabilul având două benzi de circulație, câte un fir pe sens. Strada Bărăganului face legătura cu str. Remetea, str. Agricultorilor, str. Decebal și B-dul Burebista, pe care de realizează circulația în cartierul Unirii și se face legătura cu centrul municipiului.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Țirgu Mureș, în zona de vest a cartierului Unirii.

Din punct de vedere al utilizării terenului, zona este caracterizată de loturi de teren inegale ca suprafață și dimensiuni, înguste și lungi de tip rural, cu acces pe latura îngustă, cu o densitate mică de construcții.

Cele două parcele de teren studiate, cu suprafața totală de 4766mp (3151mp+1615mp), au în plan o formă ușor trapezoidală, fiind ocupate fiecare cu câte o clădire de locuit dezvoltată pe parter și anexele gospodărești aferente.

Pe aceeași parte a străzii Bărăganului, fondul construit este format din locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, iar pe cealaltă parte a străzii, vizavi de zona studiată, fondul construit este format din locuințe colective (blocuri de apartamente) dezvoltate pe parter și 4 etaje (P+4).

2.6 Echiparea edilitară

În imediata vecinătate a amplasamentului studiat există rețele de apă-canal, gaz, electricitate și telecomunicații.

Alimentarea cu apă va fi asigurată prin racordarea la rețeaua de apă aflată în vecinătatea amplasamentului. Apele uzate menajer și apele pluviale vor fi colectate prin rețele de canalizare de incintă și vor fi deversate printr-un racord în rețeaua de canalizare menajeră a orașului, respectiv rețeaua de canalizare pluvială.

Încălzirea și prepararea apei calde vor fi asigurate în sistem propriu, cu ajutorul microcentralelor termice, dotate cu echipamente cu funcționare pe gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată printr-un racord la rețeaua de gaze naturale existentă în vecinătatea amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă.

Lucrările de racordare se vor face în conformitate cu prevederile legale în baza avizului proprietarilor rețelelor edilitare.

2.7 Probleme de mediu

Având în vedere faptul că în zonă există gospodării de tip rural cu anexe pentru creșterea animalelor, tipice pentru modul de trai tradițional, apar probleme legate de acumularea de dejecții animale și stocarea lor pe proprietate, care constituie focare de infecție și surse de poluare pentru sol și pânza freatică. Tot de această problemă se leagă și lipsa unui sistem organizat de gestionare a acestor dejecții cu implicații directe în menținerea unui climat sănătos în zonă.

2.8 Disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		
	<ul style="list-style-type: none"> – Cale de circulație și acces doar pe latura îngustă a loturilor; – Circulații în interiorul loturilor de regulă neamenajate 	<ul style="list-style-type: none"> – Crearea din loc în loc de breșe circulabile spre partea a loturilor, în vederea sigurării lor la maxim; – Modernizarea, asigurarea profilelor conform normativelor în vigoare; – Asigurarea unui climat stradal corespunzător;
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		
	<ul style="list-style-type: none"> – Loturi inegale ca suprafață și dimensiuni; – Loturi foarte înguste și lungi, de tip rural, cu acces pe latura îngustă; – Densitate mică de construcții de tip rural. 	<ul style="list-style-type: none"> – Sistemizarea zonei prin crearea de loturi mai echilibrate ca suprafață și dimensiuni, raportate la nevoile urbane; – Crearea de condiții de construit prin asigurarea infrastructurii necesare. – Densificarea zonei asigurând aspectul
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE		
	<ul style="list-style-type: none"> – Terenuri cu folosință agricolă de uz personal, administrate inegal și, de regulă, ineficient lăsate în paragină. 	<ul style="list-style-type: none"> – Asanarea zonei din punct de vedere al zonelor plantate amenajate prin permiterea subîmpărțirii loturilor și folosirea acestora pentru locuire.
PROBLEME DE MEDIU		
	<ul style="list-style-type: none"> – Gospodării de tip rural cu anexe pentru creșterea animalelor, tipice pentru modul de trai tradițional; – Acumularea de dejecții animale (în mod necontrolat) și stocarea lor pe proprietate, constituind focare de infecție și surse de poluare pentru sol și pânza freatică – Lipsa unui sistem organizat de gestionare a acestor dejecții cu implicații directe în menținerea unui climat sănătos în zonă. 	<ul style="list-style-type: none"> – Asanarea zonei prin urbanizare, prin ocuparea terenurilor destinate creșterii animalelor și depozitării de dejecții; – Amenajarea corespunzătoare a spațiilor pentru depozitare deșeuri conform normelor sanitare în domeniu.
PROTEJAREA ZONELOR		
	<ul style="list-style-type: none"> – Loturi compuse din 2 sau 3 zone: – Zona 1: la stradă - casa de locuit – Zona 2: a anexelor gospodărești (pentru depozitare și/sau creșterea animalelor) – Zona 3: a terenului cultivat (de regulă împrejmuit) și depozitare a dejecțiilor animale 	<ul style="list-style-type: none"> – Asanarea zonei prin urbanizare

2.9.1 Opțiuni ale populației

Prin realizarea obiectivului prezentului PUZ zona își va accentua funcțiunea de locuire prin dezmembrarea terenului și construirea de locuințe individuale mici.

Pe loturile rezultate se propune amplasarea unor locuințe unifamiliale individuale cu regim de înălțime P+1,2, respectiv P+1,M și realizarea unui drum de incintă care să permită accesul ușor la fiecare parcelă.

Nu vor interveni modificări semnificative față de situația existentă.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform reglementărilor existente P.U.Z. – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008, zona în care sunt cuprinse cele două parcele de teren corespunde UTR L2bz –subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri dispuse pe aliniament, cu regim de construire discontinuu, aferent frontului construit existent la strada Bărăganului, UTR CC1z – zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe aferent terenului lotizat și UTR CM2z – zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe.

Prin P.U.Z.-P.U.D - cartier Unirii - zona de vest, aprobat prin H.C.L.M nr. 256/23.12.2008, s-a stabilit realizarea unui corp de stradă în prelungirea B-dului Burebista spre str. Remetea, care presupune folosirea unei fâșii de teren din zona studiată.

Obiectivul prezentului P.U.Z. este crearea cadrului legal pentru dezmembrarea terenului și conversia funcțională a zonei în vederea construirii de locuințe individuale.

Pe loturile rezultate se propune amplasarea unor locuințe unifamiliale individuale cu regim de înălțime P+1,2, respectiv P+1,M și realizarea unui drum de incintă care să permită accesul ușor la fiecare parcelă.

Analiza dezmembrării parcelei de teren se va realiza în două etape distincte, respectiv etapa 01 și etapa 02.

În prima etapă se va realiza dezmembrarea loturilor și se va stabili interdicție de construire pentru terenul destinat realizării străzii publice propuse prin P.U.Z.-P.U.D - cartier Unirii - zona de vest. Terenul va rămâne în această etapă în proprietate privată.

În cea de-a doua etapă, în momentul construirii străzii terenul folosit pentru realizarea traseului străzii publice va fi transferat în domeniul public.

3.2 Prevederi ale PUG Țirgu Mureș pentru zona studiată

Conform reglementărilor existente P.U.Z. – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008, zona în care sunt cuprinse cele două parcele de teren corespunde UTR L2bz –subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri dispuse pe aliniament, cu regim de construire discontinuu, aferent frontului construit existent la strada Bărăganului, UTR CC1z – zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe aferent terenului lotizat și UTR CM2z – zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe.

UTR L2bz zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu

Utilizări admise

- 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.

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

Utilizări admise cu condiționări

- L2z 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 200mp Adc și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire 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.

L2cz - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare 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 terasamente 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.

UTR CC1z zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante

Utilizări admise

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi,
- proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- depozite mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajare, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

CC1z locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ

CC1z toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Utilizări admise cu condiționări

- se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesioni liberale;
- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri.

Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin graficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități 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 terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

UTR CM2z zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe

Utilizări admise:

- 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 și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni liberale.

Utilizări admise cu condiționări

- se admit activități în care 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 funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni la minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune.

Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitarea en-gros;
- depozități 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;
- 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.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

3.4 Organizarea circulației

Calea de acces pe amplasamentul studiat o reprezintă str. Bărăganului, situată la limita estică a amplasamentului. Pe amplasament se propune realizarea unui drum de incintă care va fi racordat la strada Bărăganului și care va asigura accesul ușor la fiecare locuință.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Pentru zona studiată în prezentul PUZ se propune încadrarea acesteia în **UTR L2z – zona locuințelor individuale și colective mici cu 1,2 niveluri**.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

Utilizări admise

- 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.

Utilizări admise cu condiționări

L2z 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 200mp Adc și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire 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.

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, 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 ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- 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 terasamente 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

Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelei se va respecta caracterul general al zonei, construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil, să asigure însorirea 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.

Conform PUZ Unirii clădirile realizate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.

Amplasarea față de aliniament

Pentru zona studiată, clădirile se vor retrage de la aliniamentul față de strada de acces interioară cu o distanță de minim 2,0 metri.

Față de străzi de categoria a III^a clădirile se vor retrage de la aliniament cu min. 4m, iar față de străzi de categoria a II^a și a I^a cu 5,0m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0m 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 echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

În imediata vecinătate a amplasamentului studiat există rețele de apă-canal, gaz, electricitate și telecomunicații.

Alimentarea cu apă va fi asigurată printr-un racord la rețeaua de apă aflată în vecinătatea amplasamentului.

Apele uzate menajer și apele pluviale vor fi colectate prin rețele de canalizare de incintă și vor fi deversate printr-un racord în rețeaua de canalizare a orașului.

**PARCELARE TEREN ȘI CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
LOC. ȚIRGU MUREȘ, STR. BĂRĂGANULUI, NR. 53 - 55
PROIECT NR. 35/2009 – FAZA: P.U.Z.**

Încălzirea și prepararea apei calde vor fi asigurate în sistem propriu, cu ajutorul microcentralelor termice, dotate cu echipamente cu funcționare pe gaze naturale. Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată printr-un racord la rețeaua de gaze naturale existentă în vecinătatea amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă. Lucrările de racordare se vor face în conformitate cu prevederile legale în baza avizului proprietarilor rețelelor edilitare.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Terenul are în plan o formă ușor trapezoidală, cu o deschidere la strada Bărăganului de 91,78 m.

Suprafețele parcelelor rezultate în urma dezmembrării terenului sunt prezentate pentru fiecare etapă de analiză după cum urmează:

ETAPA 01

Parcela 01	337 mp
Parcela 02	390 mp
Parcela 03	390 mp
Parcela 04	390 mp
Parcela 05	385 mp
Parcela 06	737 mp
Parcela 07	584 mp
Parcela 08	350 mp
Parcela 09	570 mp
Drumuri, platforme propuse	638,80 mp

ETAPA 02

Parcela 01	337 mp
Parcela 02	390 mp
Parcela 03	390 mp
Parcela 04	390 mp
Parcela 05	385 mp
Parcela 06	618 mp
Parcela 07	303 mp
Parcela 08	350 mp
Parcela 09	570 mp
Drumuri, platforme propuse	978 mp

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, șarpantă sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural. La învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

**PARCELARE TEREN ȘI CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
LOC. ȚIRGU MUREȘ, STR. BĂRĂGANULUI, NR. 53 - 55
PROIECT NR. 35/2009 – FAZA: P.U.Z.**

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

Procentul de ocupare a terenului

Pentru zona studiată se propune un POT= 14,35% și un CUT= 0,32.

Indicii maximi pentru zona studiată sunt: POT maxim aprobat prin HCL 256= 35,00%

CUT maxim aprobat prin HCL 256= 0,90

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este P + 1(2), P + 1(M).

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

Parcaje – Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Pentru zona studiată, în etapa 02 de analiză, se propune amenajarea unei parcuri prevăzute cu patru locuri de parcare acoperite sau a unor garaje.

Spații verzi – Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu câte un arbore la fiecare 10mp.

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. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20m.

3.5.2 Bilanțul teritorial în zona studiată

În tabelele de mai jos sunt prezentate bilanțurile teritoriale pe etape, pentru fiecare parcelă dezmembrată, precum și pentru întreaga zonă studiată.

ETAPA 01

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 01 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri	85,65 mp	25,41%
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare	50,00 mp	14,84 %
Spații verzi amenajate	201,35 mp	59,75 %
TOTAL	337,00 mp	100 %
		POT existent parcela 01 = 25,41%
		CUT existent parcela 01 = 0,76

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 02 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	25,64 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	10,26 %
Spații verzi amenajate propuse	250,00 mp	64,10 %
TOTAL	390,00 mp	100 %
		POT propus parcela 02 = 25,64 %
		CUT propus parcela 02 = 0,77

PARCELARE TEREN ȘI CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
LOC. ȚIRGU MUREȘ, STR. BĂRĂGANULUI, NR. 53 - 55
PROIECT NR. 35/2009 – FAZA: P.U.Z.

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 03 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	25,64 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	10,26 %
Spații verzi amenajate propuse	250,00 mp	64,10 %
TOTAL	390,00 mp	100 %
POT propus parcela 03 = 25,64 %		
CUT propus parcela 03 = 0,77		
BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 04 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	25,64 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	10,26 %
Spații verzi amenajate propuse	250,00 mp	64,10 %
TOTAL	390,00 mp	100 %
POT propus parcela 04 = 25,64 %		
CUT propus parcela 04 = 0,77		

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 05 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	25,64 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	10,26 %
Spații verzi amenajate propuse	250,00 mp	64,10 %
TOTAL	390,00 mp	100 %
POT propus parcela 05 = 25,64 %		
CUT propus parcela 05 = 0,77		

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 06 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	13,57 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	5,43 %
Spații verzi amenajate propuse	597,00 mp	81,00 %
TOTAL	737,00 mp	100 %
POT propus parcela 06 = 13,57%		
CUT propus parcela 06 = 0,40		

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 07 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	17,12 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %

**PARCELARE TEREN ȘI CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
LOC. ȚIRGU MUREȘ, STR. BĂRĂGANULUI, NR. 53 - 55
PROIECT NR. 35/2009 – FAZA: P.U.Z.**

Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	6,85 %
Spații verzi amenajate propuse	444,00 mp	76,03 %
TOTAL	584,00 mp	100 %
POT propus parcela 07 = 17,12 %		
CUT propus parcela 07 = 0,44		

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 08 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	28,57 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	11,43 %
Spații verzi amenajate propuse	210,00 mp	60,00 %
TOTAL	350,00 mp	100 %
POT propus parcela 08 = 28,57 %		
CUT propus parcela 08 = 0,74		

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 09 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri existente	71,08 mp	12,47 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare existente	74,34 mp	13,04 %
Spații verzi amenajate existente	424,58 mp	74,49 %
TOTAL	570,00 mp	100 %
POT existent parcela 09 = 12,47 %		
CUT existent parcela 09 = 0,12		

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ – situația existentă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața	%
Clădiri existente	273,50 mp	4,03 %
Carosabile existente	184,70 mp	2,72 %
Platforme, trotuare existente	314,20 mp	4,63 %
Spații verzi existente	6009,40 mp	88,62 %
TOTAL	6781,80 mp	100 %

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața	%
Clădiri propuse + existente	973,50 mp	14,35 %
Carosabile propuse + existente	740,19 mp	10,91 %
Platforme, trotuare	554,34 mp	8,17 %
Spații verzi amenajate	4513,77 mp	66,57 %
TOTAL	6781,80 mp	100 %

**PARCELARE TEREN ȘI CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
LOC. ȚIRGU MUREȘ, STR. BĂRĂGANULUI, NR. 53 - 55
PROIECT NR. 35/2009 – FAZA: P.U.Z.**

ETAPA 02

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 01 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri	85,65 mp	25,41%
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare	50,00 mp	14,84 %
Spații verzi amenajate	201,35 mp	59,75 %
TOTAL	337,00 mp	100 %
		POT existent parcela 01 = 25,41%
		CUT existent parcela 01 = 0,76

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 02 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	25,64 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	10,26 %
Spații verzi amenajate propuse	250,00 mp	64,10 %
TOTAL	390,00 mp	100 %
		POT propus parcela 02 = 25,64 %
		CUT propus parcela 02 = 0,77

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 03 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	25,64 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	10,26 %
Spații verzi amenajate propuse	250,00 mp	64,10 %
TOTAL	390,00 mp	100 %
		POT propus parcela 03 = 25,64 %
		CUT propus parcela 03 = 0,77

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 04 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	25,64 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	10,26 %
Spații verzi amenajate propuse	250,00 mp	64,10 %
TOTAL	390,00 mp	100 %
		POT propus parcela 04 = 25,64 %
		CUT propus parcela 04 = 0,77

PARCELARE TEREN ȘI CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
LOC. ȚIRGU MUREȘ, STR. BĂRĂGANULUI, NR. 53 - 55
PROIECT NR. 35/2009 – FAZA: P.U.Z.

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 05 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	25,97 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	10,39 %
Spații verzi amenajate propuse	245,00 mp	63,64 %
TOTAL	385,00 mp	100 %
		POT propus parcela 05 = 25,97 %
		CUT propus parcela 05 = 0,78

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 06 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	13,57 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	5,43 %
Spații verzi amenajate propuse	478,00 mp	81,00 %
TOTAL	618,00 mp	100 %
		POT propus parcela 06 = 13,57%
		CUT propus parcela 06 = 0,40

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 07 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	33,00 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	13,20 %
Spații verzi amenajate propuse	163,00 mp	53,80 %
TOTAL	303,00 mp	100 %
		POT propus parcela 07 = 33,00 %
		CUT propus parcela 07 = 0,90

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 08 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	100,00 mp	28,57 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare propuse	40,00 mp	11,43 %
Spații verzi amenajate propuse	210,00 mp	60,00 %
TOTAL	350,00 mp	100 %
		POT propus parcela 08 = 28,57 %
		CUT propus parcela 08 = 0,74

BILANȚ TERITORIAL – PARCELA 09 – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri existente	71,08 mp	12,47 %
Carosabile	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare existente	74,34 mp	13,04 %
Spații verzi amenajate existente	424,58 mp	74,49 %
TOTAL	570,00 mp	100 %
		POT existent parcela 09 = 12,47 %
		CUT existent parcela 09 = 0,37

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ – situația existentă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața	%
Clădiri existente	273,50 mp	4,03 %
Carosabile existente	184,70 mp	2,72 %
Platforme, trotuare existente	314,20 mp	4,63 %
Spații verzi existente	6009,40 mp	88,62 %
TOTAL	6781,80 mp	100 %

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ – situația propusă		
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Suprafața	%
Clădiri propuse + existente	973,50 mp	14,35 %
Carosabile propuse + existente	1024,90 mp	15,11 %
Platforme, trotuare	778,66 mp	11,48 %
Spații verzi amenajate	4044,74 mp	59,06 %
TOTAL	6781,80 mp	100 %

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT existent = 4,03 %	POT propus = 14,35 %	POT max. = 35%
CUT existent = 0,04	CUT propus = 0,32	CUT max. = 0,90

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apă

Pentru asigurarea alimentării cu apă în zona studiată se va extinde rețeaua de alimentare cu apă existentă la limita amplasamentului. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.6.2 Canalizare

Apele uzate menajere și apele pluviale vor fi colectate prin rețele de canalizare de incintă care vor fi racordate la rețelele de canalizare menajeră și pluvială ale localității, rețele care vor fi extinse în zona studiată.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea clădirilor la rețeaua existentă în zonă, în conformitate cu prevederile S.C. ELECTRICA S.A.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Pentru asigurarea alimentării cu gaze naturale se va extinde rețeaua existentă la limita amplasamentului. Racordarea la rețeaua de gaze naturale se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

3.7 Protecția mediului

Având în vedere faptul că în zonă există gospodării de tip rural cu anexe pentru creșterea animalelor, tipice pentru modul de trai tradițional, apar probleme legate de acumularea de dejecții animale și stocarea lor pe proprietate, care constituie focare de infecție și surse de poluare pentru sol și pânza freatică. Tot de această problemă se leagă și lipsa unui sistem organizat de gestionare a acestor dejecții cu implicații directe în menținerea unui climat sănătos în zonă.

Prin prezentul plan urbanistic se propune asanarea zonei prin urbanizare, prin ocuparea terenurilor destinate creșterii animalelor și depozitării de dejecții, precum și amenajarea corespunzătoare a spațiilor pentru depozitarea deșeurilor conform normelor sanitare în domeniu.

3.8.1 Circulația terenurilor

Parcela de teren de la nr. 53, este evidențiată în C.F. nr. 96631/N, nr. cad. 81/1/1(570mp), C.F. nr. 96632/N, nr.cad. 81/1/2 (350mp), C.F. nr. 96633/N, nr. cad. 81/1/3 (589mp) și C.F. nr. 96634/N, nr. cad. 81/1/4 (106mp), ca fiind proprietatea fam. ZAGON Nicolaie și Ana. Parcela de teren are o suprafață totală de 1615 mp.

Parcela de teren situată de la nr. 55, este evidențiată în C.F. nr. 120868/Țirgu Mureș, nr. cad. 80/3, ca fiind proprietatea d-nei RANCZ Ana și are o suprafață de 3151mp.

În prima etapă de analiză se propune dezmembrarea loturilor și stabilirea interdicției de construire pentru terenul destinat realizării străzii publice propuse prin P.U.Z.-P.U.D - cartier Unirii - zona de vest. Terenul va rămâne în această etapă în proprietate privată. În acest caz circulația terenului este nulă.

În cea de-a doua etapă, în momentul construirii străzii terenul folosit pentru realizarea traseului străzii publice va fi transferat în domeniul public.

CONCLUZII

Necesitatea reglementării zonei a pornit de la analiza posibilității de dezmembrare a două parcele de teren situate în intravilanul municipiului Țirgu Mureș, în partea de vest a cartierului Unirii, pe strada Bărăganului nr. 53-55 în vederea construirii de locuințe unifamiliale.

Prin prezentul P.U.Z. se propune dezmembrarea terenului în vederea construirii de locuințe individuale și conversia funcțională a zonei, respectiv încadrarea acesteia în **UTR L2z – zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1(2) niveluri**.

Verificat,
arh.Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. Adela MEGHEȘAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT DOCUMENTAȚIEI PUZ LA LUCRAREA

„PARCELARE TEREN ȘI CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUIȚE INDIVIDUALE”

- LOC. TÎRGU MUREȘ, STR. BĂRĂGANULUI, NR. 53 - 55 -

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.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996 și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Tg. Mureș, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. – zona rezidențială cartier Unirii, aprobat prin H.C.L.M. nr. 31/07.02.2008.

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 studiat prin prezentul PUZ.

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 zonei, construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte prevederile Codului Civil, să asigure însorirea 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.

Clădirile realizate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Pentru zona studiată, clădirile se vor retrage de la aliniamentul față de strada de acces interioară cu o distanță de minim 2,0 metri.

Față de străzi de categoria a III^a clădirile se vor retrage de la aliniament cu min. 4m, iar față de străzi de categoria a II^a și a I^a cu 5,0m.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,0m 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.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Alimentarea cu apă va fi asigurată printr-un racord la rețeaua de apă aflată în vecinătatea amplasamentului.

Apele uzate menajere și apele pluviale vor fi colectate prin rețele de canalizare de incintă și vor fi deversate printr-un racord în rețeaua de canalizare a orașului.

Încălzirea și prepararea apei calde vor fi asigurate în sistem propriu, cu ajutorul microcentralelor termice, dotate cu echipamente cu funcționare pe gaze naturale. Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată printr-un racord la rețeaua de gaze naturale existentă în vecinătatea amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă.

Lucrările de racordare se vor face în conformitate cu prevederile legale în baza avizului proprietarilor rețelelor edilitare.

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, șarpantă sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural. La învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Imobilele care se propun a fi construite prin prezentul PUZ vor avea un aspect arhitectural și estetic modern, tipic pentru locuințe individuale unifamiliale. Pentru realizarea acestora 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.

Procentul de ocupare a terenului

Prin modificarea UTR în **L2z – zona locuințelor individuale și colective mici cu 1,2 niveluri**, indicatorii urbanistici propuși pentru zona studiată vor fi:

POT propus = 14,35%

CUT propus = 0,32.

Indicii maximi pentru zona studiată sunt: POT maxim aprobat prin HCL 256 = 35,00%

CUT maxim aprobat prin HCL 256 = 0,90

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al clădirilor propuse este P + 1(2), P + 1(M).

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

Parcaje

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

Spații verzi

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu câte un arbore la fiecare 10mp.

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. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20m.

Verificat,
arh.Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. Adela MEGHEȘAN