

S.C. TEKTURA S.R.L.
TG. MURES

PLAN URBANISTIC ZONAL
STRADA POSADA F.N. TG. MURES

MEMORIU GENERAL

1. ÎNTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- ◆ Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
strada Poasada f.n. - Tg.Mureș
- ◆ Proiectant: SC TEKTURA Srl - Târgu Mureș
- ◆ Data elaborării: trimestrul III. 2009.

1.2. Obiectul lucrării

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de sud-est a municipiului în zona rezidențială situată în vecinătatea funcțiunilor majore de locuire, zona fiind amplasată la nord-est de cartierul T.Vladimirescu, zona fiind cunoscută și sub denumirea de "zona dealului Viilor".

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic Zonal "Zona rezidențială Cornești" și detaliază o porțiune aferentă străzii Posada pentru care există suficiente elemente de identificare.

În P.U.G. zona este identificată ca *zona Lvz subzona locuințelor individuale cu regim P+M, situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.*

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiunilor și circulației în întreaga zonă.

Prin PUZ zona rezidențială Cornești, terenul a fost încadrat în subzona AA2z (subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan).

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord frontul sudic al străzii Posada, spre sud și vest căi de acces ce delimitează grădini ale caselor ce alcătuiesc frontul străzii Negoifului și Rămurele.

Având în vedere studiul geotehnic și de stabilitate aprofundat întocmit de beneficiar din care rezultă posibilitatea construirii parcelei în condițiile stabilite prin acesta, prin PUZ se propune:

- *construire casă de locuit cu regim de înălțime P+M în sistem de construire ușor (structură lemn) și cu respectarea condițiilor generale de construite stabilite prin PUG și PUZ Cornești.*

În studiile precedente de urbanism (Planul Urbanistic General și în alte studii desfășurate concomitent), s-a stabilit pentru această zonă, utilizările de mai sus admise.

Planul Urbanistic Zonal ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea unei parcele aferente străzii Posada.

În același timp propunerea prezentată detailează o etapă intermediară în rezolvarea planului urbanistic zonal al zonei rezidențiale Cornești, în scopul reglementării posibilităților de acces și echipare a zonei.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare ce vor conserva caracterul de zonă rezidențială și accesele spre polul de agrement reprezentat de Platoul Cornești.

Construcția propusă prin acest P.U.Z. este o locuință individuală și dotări ale acesteia (garaj, parcare, alee de acces).

Parcela studiată este proprietate particulară a unei persoane fizice.

Conform avizelor de la furnizori în zonă sunt rețele tehnico-edilitare stradale, aferente străzii Posada.

Baza topografică sc.1:500 s-a obținut de la Primăria Tg.Mureș și beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren pentru identificare și dezmembrare.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

În cadrul Planului Urbanistic General și a studiilor succesive acestuia s-au stabilit pentru aceasta zonă un caracter preponderent rezidențial pentru case de vacanță și locuințe individuale. Astfel zona își păstrează vocația de zonă preponderent naturală predefinită de situația reliefului și a geologiei.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG - etapa II au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, volumetriei, învelitorii și ale plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiată.

În studiul efectuat ulterior acestuia, Planul Urbanistic Zonal - zona rezidențială Cornești, terenul în studiu s-a definit ca subzona AA2z – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este delimitat la nord de traseul străzii Posada, spre sud, est și spre vest de alte anexe și loturi particulare și de terenuri aparținând domeniului privat cu front spre str.Posada.

Întreaga zonă este denivelată, având o pantă generală de cca 15% pe direcția nord-est – sud-vest.

3.1. Regimul juridic al terenului este specificat în planșa 4 și cuprinde – terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice delimitate de terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public de interes municipal.

Teritoriul studiat are o suprafață de 17810,00 mp. din care 1090,00 mp. în proprietatea privată a beneficiarului.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire s-au întocmit studii geotehnice pentru întreaga zonă, executându-se foraje și studii de stabilitate.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului, arată o structură a straturilor, configurată astfel:

- ◆ strat vegetal
- ◆ praf argilos nisipos cafeniu-gălbui 0,00-0,20 m
- ◆ praf nisipos galben 0,20-1,20 m
- ◆ praf argilos nisipos galben 2,20-3,10 m
- ◆ praf nisipos galben 3,10-4,80 m
- ◆ praf argilos nisipos 4,80-6,00 m.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona A-zona construibilă cu măsuri de canalizare la suprafața apei meteorice fără probleme speciale.

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane (nivel mediu cca 3,5 m).

Zona se găsește la distanța mică față de inflexiunea schimbării de direcție a pantei generale (din direcția est-vest aferentă dealului Viilor, cu direcția nord-sud aferentă străzii Ana Ipătescu).

3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare relativ neregulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate paralel cu curbele de nivel ale terenului, parcelarul mai uniform fiind cel aferent zonei adiacente străzii Posada.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant neconstruit (grădini, grădini de zarzavat). Construcțiile existente alcătuiesc în majoritate frontul discontinuu al străzii Posada și sunt parter și mansardă, în general în stare bună sau mediocră.

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă este relativ redusă. Strada Posada este o stradă și cu profil nedefinitivat, dar cu ampriză generoasă (cca 10 m).

Strada Posada se leagă cu str.Rămurele și cu str.Negoifului, traseul ei necesitând corecții de profil și amenajarea zonelor de intersecții.

Deasemenca există între tramele acestor străzi o rețea de drumuri de acces, locală, ale căror profile transversale și longitudinale trebuiesc corectate în scopul asigurării unor accese facile pe laturile deservite.

3.5. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară, în curs de constituire, pe strada Posada există rețele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelelor existente și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă, urmărindu-se completarea traseelor de canalizare propuse în zonă, conform studiului întocmit de Rapidproiect s.r.l. "*Îmbunătățirea alimentării cu apă și canalizare în zona de nord Tg.Mureș*" cuprins parțial și în PUZ - Zona rezidențială Cornești.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Planul Urbanistic Zonal se înlocuiește în scopul reconformării zonei prin trecerea de la UTR AA2z la încadrarea funcțională UTR LV2z - subzona locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Prevederile studiului propun mobilarea uneia dintre parcele existente cu o locuință individuală cu lot aferent.

În zonă parcelarea s-a constituit spontan pe baza liberei circulații a terenurilor, regimul constructibilității parcelelor impunând, însă pe viitor, unele corelații prin servituți de trecere sau schimburi de teren care să asigure continuitatea traseelor propuse prin schema generală a circulației în studiile precedente.

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării unei parcele existente cu o locuință individuală cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr.525/27.06.1996) privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității, ale prevederilor PUG et.II ale prevederilor PUZ-zona rezidențială Cornești.

Noua construcție se va amplasa restras cca 5 m de la aliniamentul stradal și va respecta împreună cu cea menținută condițiile de ocupare a terenului stabilite prin planșa de reglementări.

4.3. Organizarea circulației

Parcela propusă se înscrie în general în condițiile de construibilitate stabilite prin PUZ (având acces direct din str.Posada)

În afara de aceasta pe parcela studiată va exista posibilitatea accesului carosabil în scopul asigurării a cel puțin un loc de parcare.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 73,8% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora.

Pentru zona în cauză constituirea în viitor a rețelei de căi de acces precum și a rețelelor de echipare tehnico-edilitară (după obținerea avizelor de la organele interesate și efectuarea de studii de specialitate pentru echipare) va necesita efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public prin schimb sau alte variante), modul de gestionare a acestor parcele fiind ales de Primăria municipiului.

În studiul propus pentru parcela identificată nu sunt necesare schimburi de teren.

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context reprezintă un element urbanistic determinant; poziția noii case în raport cu clădirea existentă fiind cea stabilită pe planșa de reglementări.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva caracterul de "grădini" și ambianța preponderent naturală, s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT (15%, 0,3) (PUZ Cornești). PUZ parcela studiată $POT_{max}=10\%$, $CUT_{max}=0,15$.

4.6. Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă de 4,0 m, pentru funcțiunea de locuire se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zona studiată și asigură o folosire rațională a unui teren relativ valoros lăsând loc relațiilor vizuale și unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT limitat la 15% pentru locuințe.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Din punct de vedere al ocupării terenului cu un POT de cca 15% și cu un CUT de 0,3, propunerea se înscrie în cote rezonabile din punct de vedere al conservării caracterului natural al zonei.

4.8. Plantații

Zona face parte din fosta "zonă de grădini a municipiului" prin plantațiile propuse urmărindu-se preservarea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului individual acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

4.9. Echiparea edilitară

Clădirea va beneficia de racorduri și bransamente individuale de alimentare cu apă și canalizare, la rețeaua de alimentare cu apă și la rețeaua de canalizare ce se va extinde în zonă conform studiului

"Îmbunătățirea alimentării cu apă și canalizării în zona nord Tg.Mureș". În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în strada Posada, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

4.10. Bilanț teritorial

4.10.1. Zonificarea funcțională

	<i>Teritoriul aferent</i>	<i>Existent mp.</i>	<i>Existent %</i>	<i>Propus mp.</i>	<i>Propus %</i>
1.	Locuințe de vacanță, locuințe și funcțiuni complementare	120,00	0,67	100,00	0,56
2.	Spații verzi amenajate	--	--	150,00	0,84
3.	Spații pietonale	180,00	1,02	500,00	2,80
4.	Circulații carosabile, parcaje	910,00	5,10	1310,90	7,36
5.	Alte zone teren, grădini, neconstruit	16660,00	93,20	15750,00	88,44
	TOTAL GENERAL	17810,00	100,00	17810,00	100,00

5. CONCLUZII

Evoluția urbană a zonelor rezidențial în cadrul municipiului Tg.Mureș, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

Pentru zona de sud-vest a municipiului Tg.Mureș acest proces este în plină desfășurare, instrumentele tehnice cele mai adecvate constituind din acest punct de vedere studiile zonale de circulație și echipare, precum și Planul Urbanistic General.



REGULAMENT

aferent PLAN URBANISTIC ZONAL - CASE DE LOCUIT P+M
STR.POSADA F.N. TÂRGU-MUREȘ, JUD. MUREȘ

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșele A/1, A/2, A/3, A/4, A/5.

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

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

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA 1 ⇒ Utilizare funcțională

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiții

Articolul 3 - utilizări interzise

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

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

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară

Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi.

LV - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slabi construiți

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV2 - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzonă sunt următoarele:

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

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

LV2z - se admite funcțiunea de locuire

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

- LV2 • locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P+M cu următoarele condiționări:
- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slabi construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
 - regimul de construire va fi numai izolat;
 - se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
 - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0 m**;
 - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,0**;
 - înălțimea maximă recomandată este P+M;
 - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
 - plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- LV2z • se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent.

Art.3 - Utilizări interzise

- LV2z • se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mpADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - depozitarea en-gros;
 - depozitări de materiale refolosibile;
 - 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 terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

LV2z - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 m (**225 mp**) și de limitarea mineralizării cu construcții a parcelei la maxim 10% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuință încă circa **80 mp**. pentru garaj, trotuare de gardă, acces, curte pavată);

- parcela are suprafața minimă de **1000 mp** și un front la stradă de minim **15,0 metri**;
- adâncimea parcelei este egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0 metri**.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

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

LVz - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0 metri**;

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Art.8 - Circulații și accese

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

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

LVz - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în fața circulațiilor publice.

Art.10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

LVz - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **7,0 m** cu centrul pe linia cornișei;

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (**2,20 m**);

LV2z - înălțimea maximă admisibilă la cornișe **4,0 m** (P+M);

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

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

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

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

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

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

LVz - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

Art.14 - Împrejmuiri

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

SECȚIUNEA III
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE
ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

$$\text{LV2z - POT}_{\text{maxim}} = 15\%$$

Art.16 - Procent maxim de utilizare a terenului (CUT)

$$\text{LV2z - CUT}_{\text{maxim}} = 0,03.$$