

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT – D+P
TÂRGU MUREȘ, str. POSADA nr.24

Faza de proiectare : P.U.Z.

Beneficiari : TODEA IOAN-VASILE și
TODEA CARLA-CUDALBA
Târgu Mureș, str. 1 Dec. 1918 nr. 234/8

Proiectant: SC PROIECT SRL Târgu Mureș
str.Tineretului nr.2

Data elaborării : Trim I - 2011

LISTA DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele
Director	Cons. Jr. Simó István
Șef proiect	arh. Keresztes Géza
Proiectat	t. arh. Gyéresi Mária



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Lista de semnături
- Borderou
- Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
 - 2.3.1. Studiu geotehnic
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.5.1. Principalele disfuncționalități
 - 2.5.2. Regim juridic
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Elemente de temă
- 3.2. Descrierea soluției urbanistice
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

S.0	⇒Încadrare în teritoriu	sc. 1 : 5000
S.1	⇒Încadrare în PUZ Cornești	sc. 1 : 5000
S.2	⇒Situția existentă	sc. 1 : 1000
S.3	⇒Zonificare – Reglementări urbanistice	sc. 1 : 1000
	⇒Detaliu de mobilare	sc. 1 : 500
S.4	⇒Regim juridic	sc. 1 : 1000
S.5	⇒Reglementări edilitare	sc. 1 : 1000
S.6	⇒Plan topo vizat de OCPI	sc. 1 : 500

C. ANEXE

- Extras CF
- Certificat de Urbanism
- Aviz CTUAT
- Studiu geotehnic
- Avize:
 - Aquaserv SA
 - SC Electrica SA
 - SC Eongaz Distribuție SA
 - Romtelecom
 - Securitate la incendiu
 - Sănătatea populației
 - Dovada depunerii la ADP a ofertei de donație
 - Avizul ADP
 - Acordul vecinilor
 - Declarația proprietarilor
 - Aviz mediu
 - Dovada RUR

Întocmit
Arh. Keresztes Géza



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT – D+P TÂRGU MUREȘ, str. POSADA nr.24
Faza de proiectare	:	P.U.Z.
Beneficiari	:	TODEA IOAN-VASILE și TODEA CARLA-CUDALBA Târgu Mureș, str. 1 Dec. 1918 nr. 234/8
Proiectant:	:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Data elaborării	:	Trim II - 2011

1.2. Obiectul P.U.Z.

În baza Certificatului de Urbanism nr.2031/09.12.2010. emis de Primăria Tg. Mureș și avizat CTUAT nr.03/22 din 03.03.2011. s-a solicitat întocmirea PUZ pentru zona cuprinsă între imobilele nr.26 și 14 din str. POSADA, în care să se studieze condițiile de amplasare și construire posibile – dintre care pe parcela nr. 24 se dorește construirea unei case de locuit de tip rezidențial în etapa I.

Zona studiată cuprinde 18643,0mp – încadrat în două SUBZONE stabilite prin PUZ Cornești și PUG Tg. Mureș, cu reglementări aferente. Aceste două subzone sunt:

⇒ **SUBZONA 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** – situată într-o fâșie lângă str. POSADA, pe latura de sud a străzii, cu accesele existente pe parcele din stradă.

⇒ **SUBZONA AA2z – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan** – situată în continuarea subzonei LV2z, cuprinzând livezile și viile de la capătul sudic al fiecărei parcele accesate din str. POSADA.

Parcela studiată pentru construire în etapa I are o lățime de 14,4m la str. POSADA și o suprafață de 1489,0mp – identificat în CF actual – din care 1034,0mp este încadrat în subzona LV2z, iar restul de 455,0mp în subzona AA2z (conf. PUZ Cornești).

Astfel parcela construibilă cu acces direct din stradă se studiază pentru amplasarea unei case de locuit confortabil de tip rezidențial, orientat spre sud-vest, realizând o priveliște cu o panoramă splendidă spre zona în aval al așezării.

Relieful existent are o terasă lângă stradă, iar de acolo se continuă într-o pantă tot mai abruptă, alternată cu încă 2-3 terase scurte între plantațiile cu pomi fructiferi și vie.

Se dorește o casă unifamilială, care să fie amplasată – prin respectarea RLU aferent subzonei LV2z – cu confort maxim, arhitectură modernă și finisaj adecvat.

Regimul de construire dorit este D+P – în ideea folosirii cât mai eficace a reliefului existent al parcelei studiate.

În această idee, la parterul amplasat la nivelul străzii POSADA (cu mică diferență) – va fi înglobat garajul și funcțiunile de living, dining, baie, bucătărie, cămară, terasă, holul și scara de coborâre la demisol. În demisolul orientat spre

grădină (vale) vor fi amplasate dormitoarele cu dressinguri și băi, și terasa cu priveliștea panoramică spre vale.

Parcelele vecine în stânga și în dreapta imobilului nu sunt construite cu case de locuit permanente, având doar câte o căbănuță fără confort, mai mult clădiri agro-utilitare foarte vechi, în mare parte din materiale nedurabile în regim P sau D+P.

S-a străduit la respectarea cât mai riguroasă a RLU aferent PUZ Cornești – proiect nr.4691.0/2000., elaborat de SC Proiect SA. În PUG Tg. Mureș prescripțiile se suprapun cu reglementările din PUZ Cornești pentru zona studiată.

Prin actualul PUZ s-au analizat:

– folosirea cât mai eficientă a proprietăților existente în zona studiată, prin respectarea reglementărilor aferente subzonei LV2z – cu derogări minim necesare pentru integrarea și armonizarea construcțiilor cu cadrul natural și zona rezidențială existentă.

1.3. Surse documentare

- PUG Tg-Mureș 2000
- PUZ Cornești – proiect nr.4691.0/2000., întocmit de SC Proiect SA.
- Studiu geotehnic
- Avizele obținute pe parcursul proiectării
- Lucrări topo-cadastrale întocmite de topograf autorizat pentru imobilul studiat.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată se află în zona de contact a cartierului Tudor Vladimirescu cu zona rezidențială a străzii CORNEȘTI și POSADA.

Este pe latura de sud a străzii POSADA cu relief variabil cu pante construibile, terase și pante abrupte înspre Tudor – fosta Viile Dealului Mare al

Tg. Mureșului – porțiuni cu livezi și vii, având clădiri agro-utilitare, cabane fără confort.

Având o priveliște splendidă cu posibilitate de modernizare a străzii POSADA dotată deja cu lumină electrică și apă potabilă, cu construcții rezidențiale tot mai multe pe latura opusă al amplasamentului studiat, a apărut solicitarea construirii cu case de locuit în ipoteza existenței condițiilor de relief corespunzătoare pe fiecare parcelă în parte.

Pentru schimbarea regimului tehnic și economic al terenurilor, este necesar întocmirea proiectelor urbanistice în care să se analizeze condițiile de construibilitate a fiecărei parcele existente, stabilindu-se reglementările necesare în zonă, în context cu fondul construit recent de tip rezidențial în zona adiacentă.

2.2. Încadrarea în localitate

Proprietatea studiată se află în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în partea sudică a str. POSADA, zonă situată între zona de locuit cu caracter rezidențial recent construit de pe platoul Cornești și cartierul cu blocuri de locuit Tudor Vladimirescu str. Negoiului – Rămurele.

Porțiunea studiată a străzii POSADA este foarte aproape de ramificația cu str. Cornești (225m), ceea ce asigură o legătură ușoară cu centrul și restul Municipiului.

2.3. Elementele cadrului natural

Relieful: este elementul de bază, care condiționează posibilitățile de construire din zonă, fiind zone cu panta cea mai accentuată a municipiului, cu o terasă mai lată pe fâșia de lângă str. POSADA. Stabilitatea terenului și structura geomorfologică trebuie analizată în studii geotehnice întocmite de specialiști pe fiecare parcelă construibilă.

2.3.1 Studiul geotehnic

MEMORIU TEHNIC

la "Studiu geotehnic pentru amplasament Casă de locuit, str. Posada nr.24, mun. Târgu Mureș"

I. INTRODUCERE

Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la solicitarea d-lui Todea Ioan și a soției, d-na Todea Carla, în calitate de beneficiari al studiului geotehnic, pentru stabilirea condițiilor de fundare pe amplasamentul situat conform planului de situație, scara 1 : 500.

Conform tematicii lucrării, pentru cercetarea zonei amplasamentului în cauză, a fost stabilit execuția a unui număr de 2 foraje geotehnice, executate în sistem mecanic, uscat, rotativ. Pentru evaluarea stării fizice a complexelor interceptate până la adâncime a de investigație, au fost prelevate probe, în vederea determinării principalelor caracteristici fizice-granulometrice a stratificației locale, pe categorie de strat. Elaborarea studiului este în conformitate cu recomandările Eurocode 7 și a normativelor românești în vigoare, conform NP 074/2007.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, partea central estică a orașului, mal stâng al râului Mureș și mal drept al pârâului Poklos, str. Posada nr.24, zonă de versant abrupt, identificat conform extras C.F. nr. 125637/TÂRGU MUREȘ.

II. DATE GENERALE

2.1 Morfologia regiunii

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Târgu Mureș, pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podișul Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureșului (Culoarul Mureșului), sector central nordic a foii, pe malul stâng a văii râului Mureș, curs mediu, respectiv mal drept al pârâului Poklos, curs mediu. Macromorfologia locală arată albia

majoră și sectoare de terase bine dezvoltate al râului și cu terase moderat dezvoltate a pârâului, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălțimi mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350-400m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud-vest, iar în pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Coordonatele geografice ale amplasamentului sunt: 46°32'34.30" latitudine nordică și 24°35'03.00" longitudine estică. Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, mai precis pe Dealurile Mureșului, la contactul unităților geomorfologice structurale a Podișului Târnavelor și a Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 250-550m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 5° până la 30°. Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, cu expunere sudică, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului/pârâului. În general morfostructurile locale în multe sectoare sunt supuse efectelor de eroziune a apelor de suprafață în perioada ploilor abundente, torențiale și a topirii bruște a zăpezii, care se manifestă prin apariția văilor torențiale, ravene sau prin alunecări locale, în urma cărora se produc asupra relieful local importante deformații (ondulații, fragmentări, ruperi). Amplasamentul propriu-zis se găsește pe versantul malului drept a pârâului Poklos, pe un teren cu înclinări de circa 5 - 20°, cu cădere bruscă a pantei spre valea pârâului, prezentând un relief mult înclinat, cu fragmentări, ondulații și denivelări ale suprafeței. În partea din amonte a

amplasamentului (zona nordică) relieful are căderi ușoare ale pantei de circa 5 - 10°, fiind în apropierea crestei Platoului Cornești, o platformă de relativă de pseudoterasă, iar spre aval, spre partea sudică a amplasamentului, relieful devine foarte abrupt, cu înclinări ale pantei de peste 20°. De menționat faptul, că zona a fost afectată în trecut de alunecări de teren masive, actual stabilizate parțial (zona liceului Pedagogic și zona străzii Negoiiului), care în urma unor precipitații abundente sau în urma unor modificări produse de natură antropică (construcții, defrișări, vibrații, etc.) se pot reactiva, producându-se alunecări masive ale versantului. Ținând cont de caracteristica stratificației locale și înclinarea pantelor locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice complicate.

2.2. Geologia si tectonica regiunii

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură. Încadrată în bazinul depresionar al Transilvaniei, zona și-a început evoluția odată cu orogeneza alpină, când masivele cristaline s-au scufundat la adâncimi mari, fiind reacoperite cu strate groase de sedimente. Ridicarea zonei nord-vestice a depresiunii, urmată de erupțiile vulcanice neogene de pe latura estică a unității, au permis depunerea unei cuverturi de sare și bogate formațiuni lacustre (nisipuri și argile). Masa principală a sedimentelor ce umple Bazinul Transilvaniei o formează depozitele neogene, care au rol important în alcătuirea zăcământului de gaz metan.

Stratigrafia începe cu un prim orizont de nisipuri care aparțin Pontianului având grosimea de 120m, sub nisipuri, un complex de mame Pontiene cu intercalații de mame alburii calcaroase, orizontul având grosimea de 115-220m, urmează în adâncime, la 425m, orizontul de marne nisipoase. Din punct de vedere micro-paleontologic, de la suprafață până la adâncimea de 115m, depozitele aparțin Pontianului, 115-425m, Pliocenului inferior, 425-1300m, Sarmatianului, la adâncimea de 1300-1780m, s-au întâlnit forme bugloviene, iar la 2200m Badenianul nu a fost atins.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinetecenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere. Complexul marnelor medii Pontiene din Bazinul Transilvaniei reprezintă sedimentele depuse concomitent sub același facies, fiind răspândit pe o mare suprafață a Bazinului, care conține intercalații de nisipuri fine sau grosiere (marne nisipoase). Straturile Pontiene prezintă intercalații ale materiilor eruptive, reprezentate prin tufuri vulcanice andezitice. În est se remarcă conglomeratele Pontiene, care s-au format pe seama pietrișurilor, torentelor, precum și din bulgări mai mari și mici de marnă și argilă, împrăștiate în nisipurile plajelor.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor boltite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazeifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian, se pare că în Dacian, procesul de sedimentare al vechiului lac era terminat. La începutul Cuaternarului, întregul Bazin al Transilvaniei a fost înălțat, odată cu Spațiul Carpat, iar rețeaua hidrografică s-a adâncit concomitent cu ridicarea generală și fragmentarea platformei, care s-a transformat într-o regiune deluroasă. Zona studiată se încadrează Dealurilor Mureșului, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi-culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații

de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale-deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, pietrișuri cu bolovăniș), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificația de mai sus este parțial interceptată prin lucrările de foraj recent executate, pe care vom reda detaliat în cadrul capitolului III. care urmează în continuare.

2.3. Consideratii hidrogeologice

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, cursul mediu, respectiv pârâul Poklos, ce străbate regiunea dinspre est spre vest sud-vest, curs mediu, devenind tributarul de stânga al râului Mureș, formând zone de luncă și terase bine/moderat dezvoltate pe cursurile lor. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de micro fracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

III. CONDIȚII TEHNICE - GEOLOGICE ȘI HIDROGEOLOGICE

3.1. Condiții tehnice - geologice

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost executate 2 foraje geotehnice în sistem uscat semimecanic, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație locală:

F.1

0,00 - 0,20 m	sol vegetal
0,20 - 2,70 m	praf nisipos argilos cafeniu galben
2,70 - 3,50 m	nisip argilos galben cafeniu cenușiu
3,50 - 4,60 m	nisip fin prăfos galben cenușiu, slab marnos
4,60 - 6,00 m	marnă argiloasă cenușie, cu lentile nisipoase

F.2

0,00 - 0,20 m	sol vegetal
0,20 - 1,60 m	nisip argilos galben cafeniu cenușiu, cu pietriș mic
1,60 - 4,80 m	nisip fin prăfos galben cenușiu, slab marnos
4,80 - 5,50 m	nisip argilos marnos galben cenușiu, cu pietriș mic

3.2. Principalele caracteristici fizici - geotehnici

În conformitate cu analizele de laborator recent executate din probele recoltate, au fost determinate următoarele caracteristici fizici medii mai importante pe categorii de strat:

Sol	w	I _p	I _c	γ	e	Distribuție de fracțiuni			
						Argilă	Praf	Nisip	Pietriș
						(%)	(%)	(%)	(%)
praf nisipos argilos cafeniu galben (F1)	20,72	16,79	0,90	1,90	0,57	16,50	40,00	43,50	0,00
nisip argilos galben cafeniu cenușiu	20,46	15,69	0,84	1,88	0,58	16,00	25,50	48,00	10,50
nisip fin prăfos galben cenușiu	18,61	6,82	0,26	1,80	0,61	10,25	28,75	61,00	0,00
nisip argilos marnos galben cenușiu (F2)	15,80	14,54	0,80	1,87	0,47	19,00	31,00	30,00	20,00
marnă argiloasă cenușie (F1)	21,67	14,64	0,75	1,96	0,53	28,50	41,00	30,50	0,00

3.3. Condiții hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări moderate/sărace în ape subterane.

În punctele de forare, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare, deci nu este necesar prevederea de epuizmente sau drenaje în timpul săpăturilor pentru fundații. Dat fiind faptul că amplasamentul se află într-o zonă de versant, apele de suprafață sunt prezente în timpul precipitațiilor abundente și a topirii bruște a zăpezii, care formează pe intervale scurte de timp, torenți locali, cu efecte importante asupra versantului (spălări, infiltrații), recomandându-se realizarea de șanțuri de scurgere/rigole pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv, ce scade rezistența la forfecare și consistența straturilor.

3.4. Condiții stabilitate

Verificarea stabilității zonei de versant s-a procedat prin profilul transversal caracteristic, verificare pentru sectorul susceptibil la alunecare, luând în considerare datele observațiilor directe, care constau în inventarierea rețelei de crăpături, zonele depresionare, factori importanți pentru determinarea formei și adâncimii suprafeței de alunecare. Efectele acestor factori de mai sus amintite, care se manifestă în mecanismul alunecărilor produse, sunt: variațiile umidității, efectul îngheț-dezghet, schimbarea pantei taluzului.

Analizele de stabilitate s-au efectuat pe 1 profil de calcul considerat semnificativ pentru terenul din zona amplasamentului, care a fost realizat pe baza caracteristicilor mecanice (unghiul de frecare internă și coeziune) și a celor fizice (greutate volumică, indice de plasticitate, indice de consistență și indice de porozitate). Suprafața de cedare a fost considerat de formă oarecare, echilibrul factorilor stabilizatori și destabilizatori fiind studiați pe baza teoriei lui Bishop-Janbu-Morgenstern-Price. În profil, stratificația terenului este relativ omogenă și aproape paralelă cu panta, ce a permis o detaliere a calculelor.

Analizele de verificare a stabilității au fost efectuate în două ipoteze de calcul prin care s-a admis prezența factorului destabilizator, apa subterană. Influența apei subterane asupra stabilității a fost studiată în două ipoteze: în mod excepțional, cu apa considerată la nivelul terenului natural, respectiv, cu apa

subterană întâlnit în foraje (rară apă subterană). În tabelul 1 este prezentată o sinteză a factorilor de stabilitate obținuți în ipotezele de calcul considerate.

Tabel 1.

Factorii de stabilitate minimi obținuți în urma analizei de stabilitate

Ipoieza de calcul/Profil	Profil / Factor minim de stabilitate
Panta naturală și apă subterană la nivelul întâlnit în foraje	2,051
Panta naturală și apa subterană la nivelul terenului	0,915
Panta încărcată cu construcție, încărcarea aplicată: $10\text{t/m}^2 = 98\text{kN/m}^2$ și apă subterană la nivelul întâlnit în foraje	1,124
Panta încărcată cu construcție, încărcarea aplicată: $10\text{t/m}^2 = 98\text{kN/m}^2$ și apa subterană la nivelul terenului	0,560

În gruparea fundamentală de acțiuni, rezultatul obținut, pentru factorul minim de stabilitate se situează la valoarea de $F_s^{\min} = 2,051$, indicând o stabilitate a versantului, în starea actuală, cu apa subterană considerată la nivelul întâlnit în foraje (fără apă subterană), o valoare situat mult peste limita de susceptibilitate la alunecare a versantului, de $F_s^{\min} \leq 1,500$. Cu ridicarea nivelului factorului destabilizator, care în cazul nostru este apa, aflat la nivelul terenului amplasamentului, duce la o scădere bruscă a factorului minim de stabilitate, $F_s^{\min} = 0,915$, scăzând proprietățile mecanice (ϕ și c) ale straturilor, prezentând deja o alunecare activă a versantului, în starea actuală, cu factorul destabilizator (apa subterană). Cu introducerea unei încărcări de $10\text{t/m}^2 = 98\text{kN/m}^2$, factorul minim de stabilitate scade brusc, situându-se în intervalul limitelor de susceptibilitate la alunecare a versantului, $F_s^{\min} = 1,124$ (limitele susceptibilității la alunecare a versantului: $1,500 > F_s^{\min} > 1,000$). Aplicând același încărcare și introducând apa subterană ce umectează în totalitate complexele, scăzând proprietățile mecanice ale straturilor cu 5 unități (în unele cazuri nefavorabile, coeziunea naturală a complexelor poate scădea și până la valoarea $c = 0$, dacă apa umectează și distruge legăturile moleculare ale straturilor), valoarea factorului minim de stabilitate ($F_s^{\min} = 0,560$) prezintă tot o alunecare activă a pantei, deci se recomandă drenaje de adâncime, pentru evacuarea apei din strate (dacă există posibilitatea apariției acesteia în stratele cu conținut de fracțiuni nisipoasă ridicată), respectiv efectuarea de rigole și șanțuri (drenaje de suprafață)

compatibile, ce nu permit pătrunderea apei meteorice în complexe, ce ar provoca scăderea proprietăților naturale fizice-mecanice ale versantului. Pentru prevenirea unor mișcări nedorite ale terenului, se recomandă efectuarea unor ziduri de sprijin ușoare, în aval de amplasamentul construcției, unde panta se situează peste valoarea de 5°, încastrate în terenul natural, de mare consistență, respectiv, dacă este cazul se recomandă efectuarea de piloți forajați, realizate ulterior din fier beton pentru ancorarea versantului, tot încastrate în stratul cu consistență ridicată. Pentru aplicarea încărcărilor pe terenul cercetat, se recomandă varianta cea mai sigură, adică retragerea amplasamentului construcției cât mai aproape în zona cu pante line, spre str. Posada și construcția să fie efectuată din materiale de construcție ușoară, în vederea prevenirii unor mișcări nedorite ale versantului. Se va păstra vegetația lemnoasă, în limita necesarului, pentru că sunt factori de protecție împotriva declanșării sau reactivării unor alunecări.

IV.CONCLUZII SI RECOMANDĂRI

Luând în considerare datele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator, se pot aprecia următoarele aspecte generale privind condițiile de fundare:

Încadrarea în categoria geotehnică	praf nisipos argilos cafeniu galben (F1)	nisip argilos galben cafeniu cenușiu	nisip fin prăfos galben cenușiu	nisip argilos marnos galben cenușiu (F2)	marnă argiloasă cenușie (F1)	Puncte
I_p	16,79	15,69	6,82	14,54	14,64	
I_c	0,90	0,84	0,26	0,80	0,75	
e	0,57	0,58	0,61	0,47	0,53	
1. condiții de teren	teren bun de fundare	teren bun de fundare	teren mediu de fundare	teren bun de fundare	teren bun de fundare	3
2. apa subterană	a. excavația nu coboară sub nivelul apei subterane, nu este necesar prevederea de lucrări de epuizmente sau drenare					1
3. clasificarea structurilor după categoria de importanță	c. normală (conf. HG 766/1997)					3
4. vecinătățile	a. risc neglijabil sau inexistent al unor degradări ale structurilor sau rețelelor învecinate					1
5. zona seismică	$a_g = 0,12$					0
6. înclinarea pantelor locale	peste 5°					2
Categorie geotehnică nr.1 - risc geotehnic redus						10

În contextul datelor de mai sus în zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,80/0,90m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 și NP 074/2007, în următoarele condiții:

Strat		P _{conv} (presiunea convențională) kPa
a. Pentru fundații de mică adâncime (până la 2,00m)	praf nisipos argilos cafeniu galben (F1)	304
	nisip argilos galben cafeniu cenușiu	297
	nisip fin prăfos galben cenușiu	215
b. Pentru fundații de mare adâncime (peste 2,00m) (valabil și pentru stratele ce se regăsesc la a. și se continuă după 2,00m)	nisip argilos marnos galben cenușiu (F2)	310
	marnă argiloasă cenușie (F1)	314

Având în vedere că amplasamentul se află pe un teren caracterizat cu pante de peste 5°, și litologia înglobează un strat medii de fundare, strat moderat compresibile, mediu consolidate, cu coeziune medie, din categoria terenurilor medii de fundare (având în vedere că stratificația înglobează fracțiuni nisipoase de peste 30%, care, îmbibate cu apă (dacă acesta își face apariția), sub influența undelor seismice se supun fenomenelor de lichefiere, chiar și la cutremure sub magnitudinea 4 pe scara Richter) este necesar verificarea zonei active, de la talpa fundațiilor proiectate. Pentru calculele de deformații probabile, orientativ pentru complexul de roci se va utiliza, conform STAS 3300/1-85 și NP 074/2007, următoarele valori normate entru limita de ca acitate ortantă i starea limită de deformații:

Sol	γ (greutate volumetrică)	c (coeziunea)	ϕ (unghi de forfecare)	E (modul de deformație edometrică)
	(kN/m ³)	kPa	°	kPa
praf nisipos argilos cafeniu galben (F1)	18,63	33,95	17,75	16,400
nisip argilos galben cafeniu cenușiu	18,43	13,35	18,65	14,705
nisip fin prăfos galben cenușiu	17,65	3,90	18,25	7,650
nisip argilos marnos galben cenușiu (F2)	18,33	13,20	18,60	14,530
marnă argiloasă cenușie (F1)	19,22	37,30	20,80	20,530

Valorile presiunilor convenționale date pe categorii de strat, se referă la fundații a cărui lățime $B = 1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare este $D =$

2,00m de la cota terenului amenajat. Pentru lățimi de fundație mai mari de 1,00m și adâncimea de fundare peste 2,00m, presiunea convențională pe categorie de strat se recalculază cu relația:

$$P_{\text{conv}} = P'_{\text{conv}} + C_b + C_d \text{ în kPa, unde}$$

$$P'_{\text{conv}} = \text{resiunea convențională inițială pe cat. de strat în kPa}$$

$$C_b = \text{corecția de lățime în kPa}$$

$$C_d = \text{corecția de adâncime în kPa}$$

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condițiile:

- la încărcări centrice:

$$p_{\text{ef}} \leq p_{\text{conv}} \text{ și}$$

$$p'_{\text{ef}} \leq 1,2 p_{\text{conv}}$$

- la încărcări cu:

- excentricități după o singură direcție:

$$p_{\text{ef max}} \leq 1,2 p_{\text{conv}} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$p'_{\text{ef max}} \leq 1,4 p_{\text{conv}} \text{ în gruparea specială;}$$

- excentricități după ambele direcții:

$$p_{\text{ef max}} \leq 1,4 p_{\text{conv}} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$p'_{\text{ef max}} \leq 1,6 p_{\text{conv}} \text{ în gruparea specială;}$$

p_{ef} , p'_{ef} - presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

p_{conv} - presiunea convențională de calcul;

$p_{\text{ef max}}$, $p'_{\text{ef max}}$ - presiunea efectivă maximă pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

Pentru efectuarea săpăturilor în zona fundațiilor, proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât $p_{\text{ef}} < p_{\text{conv}}$.

În cazul prezenței sub fundație a unei stratificații în care caracteristicile de rezistență la forfecare σ și coeziunea c nu variază cu mai mult de 50% față de valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacității portante valorile medii ponderate. În cazul în care în cuprinsul zonei active apare un strat mai slab,

având o rezistență la forfecare sub 50% din valoarea rezistenței la forfecare a stratelor superioare, se va verifica capacitatea portantă ca și când fundația s-ar rezema direct pe el.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerat la 0,00 m.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie (dacă este cazul) sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-0,90 m) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații. Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate, recomandându-se fundarea pe un strat ce se ivește pe toată lungimea și lățimea construcției.

Ultimii 10cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

La fundații, se recomandă efectuarea unui șanț drenant compactat din balast de minim 20cm după compactare, din minim 2 straturi.

Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor.

Umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normativ C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite.

Din punct de vedere a stabilității versantului, în perioada execuției investigațiilor de teren, nu au fost semnalate mișcări active a pantei, nici deformații/crăpături/rupturi în structura construcțiilor existente din apropierea amplasamentului, dar au fost inventariate ușoare ondulații ale suprafeței terenului în zona pantei cu cea mai mare înclinație. În vederea menținerii și

remedierii condițiilor de stabilitate a amplasamentului și alegerea unor soluții optime de fundare, față de condițiile locale, se recomandă următoarele:

- se recomandă construcții cu structură ușoară, din elemente de construcție ușoară;

- retragerea amplasamentului clădirii cât mai aproape de zona terenului cu pante line, zona cea mai sigură din punct de vedere a stabilității;

- realizarea unor ziduri de sprijin ușoare (dacă este cazul), încastrate în stratul cu mare consistență (încastare la circa 1,00m în acest strat), în aval de amplasamentul construcției, unde panta este de cel mai mare unghi și sprijinirea săpăturilor în deblee;

- pentru evitarea unor eventuale mișcări de alunecare a versantului, se recomandă efectuarea de piloți forajți (dacă este cazul), în aval de amplasamentul construcției, încastrate minim 1,00 - 1,50 m în stratul de mare consistență;

- se vor realiza șanțuri de scurgere și rigole pentru a nu permite infiltrația apelor pluviale în masiv;

- se recomandă execuția drenajelor de adâncime locale perpendiculare pe pantă cu rolul evacuării permanente a apei de infiltrație din masiv în perioadele cu precipitații îndelungate (apa subterană în aceste cazuri poate face apariția în lentilele nisipoase din stratul de marnă argiloasă cenușie sau în stratul de nisip prăfos/nisip argilos), ca factor de stabilitate pentru menținerea echilibrului de pantă;

- un sistem de fundație, capabile pentru preluarea unor deformații, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasament, ținând cont de condițiile geomorfologice-geologice specifice;

- pământul rezultat din săpături, nu se depozitează pe amplasament, în vederea evitării încărcărilor suplimentare;

- profilarea taluzului în zonele cu înclinare mare a pantei (dacă este cazul), prin reducerea încărcării în zona de amorsare spre baza pantei, care să nu depășească înclinări 1:2, astfel reducându-se suprasarcina exercitată pe teren;

- se va menține vegetația existentă în limita necesarului, care sunt factori de protecție privind menținerea stabilității a zonelor de pantă, respectiv se recomandă plantarea de copaci, pomi fructiferi (cu ritm de creștere rapidă) și viță de vie, în zonele cu unghi de înclinare mare, ceea ce mărește stabilitatea pantei.

Dacă în timpul săpăturilor lor se întâlnește nivelul piezometric al apei subterane, care în perioadele cu precipitații abundente, poate avea creșteri semnificative, se recomandă aplicarea hidroizolațiilor la fundații, și protejarea pereților în timpul săpăturii fundațiilor, pentru a prevenii surparea lor, dacă acestea coboară sub nivelul apariției apei subterane, respectiv se recomandă epuizmente cu debite corespunzătoare, pentru a nu se antrena particula fină.

În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, grupa E, având valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat $a_g = 0,12g$ (K_s - coeficient de seismicitate) și $T_e = 0,70$ s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 100$ ani.

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren fundare), iar în cazul oricărei modificări privind zona de amplasament sau în structurile proiectate, respectiv în cazul unor neconcordanțe față de studiul geotehnic, se va informa firma S.C. GAIA S.R.L., pentru abordarea eventualelor investigații suplimentare privind terenul de fundare. Costul deplasării personalului de specialitate și analizele de laborator aferente terenului de fundare, va fi suportat de către beneficiarul, constructorul sau executantul lucrărilor de construcție.

2.4. Circulația

Terenurile studiate sunt deservite de str. POSADA, care este o stradă neamenajată, parțial construită cu case noi rezidențiale pe latura de nord.

Este îngustă, fiind creată pentru deservirea viilor și livezilor de pe cele două laturi existente de pe vremuri, numit Viile Dealului Mare.

Este ramificată din str. Cornești, și după un traseu anevoios intră în str. Subpădure.

Parcelele studiate se află în apropiere de ramificația din str. Cornești, la numai 225m de aceasta, ceea ce asigură legătură ușoară cu zona înconjurătoare.

Este necesar lărgirea, modernizarea și dotarea cu șanț, trotuar și utilități a străzii POSADA.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată ca vii și livezi are aproape pe fiecare parcelă câte o căsuță agroutilitară, mai mult din materiale nedurabile, în regim P sau D+P, fără utilități.

Construcțiile nu sunt evidențiate în CF – fiind cu caracter provizoriu.

Parcela cu nr.24 – vizat pentru construire în etapa I – este liber de construcții și fără utilități existente pe teren.

2.5.1. Principalale disfuncționalități

Sunt redate în tabelul de mai jos:

Disfuncționalități în zona studiată

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	– accesibilitate str. Posada în curs de modernizare	– asigurarea accesului carosabil și pietonal în incintă
Fond construit existent	– confort redus, fără utilități	– modernizare și echipare edilitară – zonă de locuit de tip rezidențial în regim mic
Probleme de mediu	– evitarea riscurilor naturale și tehnologice	– ziduri de sprijin și șanțuri de gardă
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	– din cauza condițiilor de relief din zonă – soluții proprii de canalizare	– stație de epurare mecano-biologică tip biocleaner

2.5.2 Regimul juridic

Terenul studiat pentru construire în etapa I este identificat în CF Tg. Mureș nr.125637, cu nr.cad/topo: 125637 în suprafață de 1489mp, constituie proprietatea lui TODEA IOAN-VASILE și soția TODEA CARLA-CUDALBA ca bun comun, cu cota actuală 1/1, și cu drept de privilegiu imobiliar: Fehér Zoltán și Székely Enikő.

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată, datorită caracterului special a zonei, până în prezent nu a fost dotată cu toate rețelele de utilități din municipiu.

În str. POSADA iluminatul electric și conducta de aducțiune apă au fost prelungite din str. Cornești în ultimii zece ani, odată cu apariția primelor case rezidențiale pe latura nordică a străzii.

Conducta de gaz de distribuție și canalizarea prin rețea nu există pe porțiunea studiată în PUZ.

2.7. Probleme de mediu

În zona studiată cea mai importantă problemă este legată de formele de relief și stabilitatea geomorfologică a terenului.

Riscurile naturale și cele tehnologice pot fi evitate doar cu respectarea strictă a prescripțiilor din studiul geotehnic și din proiectul de statică din proiectul întocmit de inginerul specialist. Este necesar realizarea de ziduri de sprijin și șanțuri de gardă pentru evitarea riscurilor naturale caracteristice zonei (alunecări de teren și scurgerea apelor pluviale)

2.8. Opțiuni ale populației

Populația localității optează pentru realizarea zonei de locuit – conform prevederilor PUZ Cornești:

- modernizarea și dotarea cu utilități a străzii POSADA;

- în condițiile date de relief – construirea parcelelor cu case unifamiliale de tip rezidențial în regim D+P, P+M ori P+1

- respectarea indicilor din PUZ Cornești personalizate pe parcelele propuse prin lucrări urbanistice în faza PUZ sau PUD.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2031/09.12.2010. și Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritorială nr.03/22 din 03.03.2011. s-a indicat necesitatea studierii zonei adiacente parcelei nr.24 până la nr.14 str. POSADA.

3.2. Descrierea soluției urbanistice

3.2.1. Prevederi ale PUZ CORNEȘTI

Zona studiată se compune din parcele foarte lungi (cca 140m) cu accese din str. POSADA.

- Fâșia variabilă de 60-80m de la stradă are relieful început cu zone de terase construibile alternate spre vale cu zone de pantă neconstruibile, pentru care este considerată în PUZ Cornești **SUBZONA LV2z** – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+M, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDIȚII DE DENSITATE FOARTE REDUSĂ ȘI ÎN CONDIȚII DE STABILIZARE ȘI ECHIPARE TEHNICĂ A ÎNTREGULUI VERSANT.
- Continuarea este înspre aval – numai pantă neconstruibilă plantată cu vii și livezi – considerată în PUZ Cornești **SUBZONA AA2z** – SUBZONA TERENURILOR ARABILE, VII, PĂȘUNI ȘI LIVEZI SITUATE ÎN INTRAVILAN

Prin studierea situației existente s-a considerat eficientă păstrarea celor două subzone și în perspectivă, cu delimitarea personalizată pe parcele în așa fel, ca suprafața parcelei construibile să fie stabilit conform RLU aferent, adică minim 1000,0mp, cu lățime de minim 14,0m. La fel se propune respectarea indicatorilor POT și CUT aferent LV2z, cu derogări admise prin studii personalizate pe fiecare parcelă construibilă.

Pentru deservirea zonei se prevede lărgirea străzii, modernizarea și dotarea cu utilități pe toată lungimea ei.

Canalizarea menajeră se poate asigura numai prin soluții private acceptate de mediu și organele competente datorită reliefului existent, care nu permite prelungirea rețelei de canalizare din str. Cornești în condiții eficiente.

În etapa I se dorește construirea parcelei nr.24 cu o casă unifamilială în regim D+P, dotat cu toate utilitățile la nivelul normelor europene. Parcela studiată are o suprafață de 1489mp, din care partea construibilă se întinde pe 1034,0mp, iar restul de 455,0mp se consideră vie și livadă, având pantă peste 10% și o lățime de sub 10,0m.

3.2.2. Propuneri urbanistice

Prin analiza întregii zone studiate s-a ajuns la personalizarea propunerilor pentru parcela nr.24, solicitat pentru a fi construit cu o casă unifamilială în regim D+P – în etapa I.

Se propune:

- Separarea prin dezlipire și reglementări diferite a celor două subzone existente, și anume:

- **Subzona LV2z:**

1. **parcela 1** cu o suprafață de 1010,0mp se menține în SUBZONA LV2z cu reglementările aferente stabilite prin PUZ întocmit în baza studiilor efectuate în noua documentație urbanistică cu derogări;

2. **parcela 2** cu o suprafață de 24,0mp se menține în SUBZONA LV2z prevăzut pentru modernizarea străzii POSADA.

• **Subzona AA2z:**

3. **parcela 3** cu o suprafață de 455,0mp se menține în SUBZONA AA2z cu reglementările aferente acestuia în PUZ Cornești.

Reglementări urbanistice propuse pentru parcela 1

Pe parcela nr.1:

- se propune construirea unei case unifamiliale cu confort maxim, în stil rezidențial, cu toate utilitățile necesare.
- Pentru asigurarea accesului pe parcelă:
 - se păstrează accesul existent din str. POSADA;
 - se propune modernizarea străzii POSADA cu lățimea de 9,0m prevăzut în proiecte urbanistice anterioare. Pentru aceasta se prevede cedarea unei fâșii de teren (de 1,8m lățime) din parcela studiată pentru domeniu public necesar lărgirii străzii Posada.

Utilități propuse

- Există rețea electrică de 0,4kV pentru iluminat în str. POSADA la care se poate racorda și clădirea propusă.
- Există conductă de aducțiune apă potabilă în str. POSADA cu posibilitate de racordare.
- Canalizarea menajeră se propune prin stație de epurare mecano-biologică – din cauza condițiilor de relief din zonă.
- Încălzirea se va asigura prin soluție electrică proprie.

Indici maxim admiși și realizați – se încadrează în cele existente ale subzonei LV2z – conform PUZ Zona Rezidențială Cornești:

Suprafața parcela 1 – subzona LV2z – 1010,0mp

	indici maxim admiși	indici realizați
Ac	151,5mp	151,0mp
Ad	303,0mp	240,0mp
POT	15%	14,95%
CUT	0,3	0,237
Regim	D+P, P+1, P+M	D+P
H coamă	8,0m	8,0m

Aliniamente propuse:

- **spre str. POSADA** – retragere de 1,8m față de limita existentă a parcelei, cu gardul nou propus la această limită. Fâșia rămasă în afara împrejuririi (24,0mp) se va ceda în domeniu public pentru modernizarea str. POSADA.
 - casa de locuit se propune cu o retragere de 4,0m față de gardul propus
- **spre vecinătatea dreaptă** – se propune 2,0m de la limita parcelei
- **spre vecinătatea stânga** – se propune 0,5m cu acordul vecinului stâng.
- **spre limita posterioară a parcelei** – rămâne 115m, însă această suprafață va trebui tratată cu atenție pentru păstrarea stabilității pantei existente. În amonte se prevăd ziduri de sprijin și șanțuri de gardă proiectate și autorizate deodată cu proiectul clădirii propuse.

Sistematizarea verticală a terenului de pe parcela 1 nu trebuie să pericliteze stabilitatea parcelelor vecine și nici parcela nr.2

Derogări propuse față de RLU aferent PUZ Zona Rezidențială Cornești subzona LV2z

- **regimul de înălțime** – propus pentru casa propusă D+P față de P+M prescris de RLU cu H maxim admis de 8,0m;

- **lățimea parcelei** – este de 14,40m, fiind o lățime prestabilită față de 15m prescris de RLU;
- **retragerile de la limitele laterale** – pe latura dreapta va fi de 2,0m față de limita parcelei, iar pe latura stângă de 0,50m, unde se vor propune deschideri pentru fațadă. Se menționează că acoperișul propus pentru noua clădire nu va avea pante spre limitele laterale.
- **înălțimea maximă a acoperișului** – se propune la 8,0m (față de 7,0m din RLU) pentru casa propusă în regim D+P.

Reglementările existente și suprafața aferentă pentru subzona AA2z nu se modifică față de RLU existent al PUZ Zona Rezidențială Cornești.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea cadrului natural este scopul proprietarilor prin realizarea unei priveliște panoramice din propria locuință.

Pentru aceasta este necesar stabilizarea terenului prin sistemul de construire folosit, respectând principiile din studiul geotehnic.

Canalizarea corespunzătoare a apelor pluviale, fără ca ele să ajungă pe proprietățile vecine, se va realiza prin șanțuri de gardă realizate pe marginile parcelei – din grija proprietarilor – ceea ce va contribui la păstrarea echilibrului natural al zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Zona este deservită de str. POSADA – propusă pentru modernizare, prin care va căpăta o ampriză de minim 9,0m lățime, având parte carosabilă de două benzi de circulație, trotuar pentru pietoni pe o latură și acostament cu șanț pentru scurgerea apelor pluviale.

Pentru realizarea lățimii propuse se va ceda în domeniu public o fâșie de teren de 1,80m lățime, adică 24,0mp din parcela nr.24.

Vecinătățile studiate – la fel – trebuie să cedeze lățimea necesară pentru lărgire stradă. Suprafețele donate se vor finaliza cu ocazia modernizării străzii, sau a gardurilor definitive solicitate prin autorizații actuale.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări

Zone funcționale propuse prin PUZ:

Li – SUBZONA LOCUINȚELOR – cu caracter rezidențial , cu confort maxim, arhitectură și finisaj adecvat;

Cr – SUBZONA CIRCULAȚIILOR – cuprinde strada locală existentă propusă pentru modernizare cu profil de 9,0m;

Vp – SUBZONA ZONE VERZI PLANTATE – cuprinde fâșia verde propusă pe latura de sud a străzii;

A – SUBZONA VII ȘI LIVEZI (AGRICOLĂ) – cuprinde UTR-ul ca teren agricol reglementat prin RLU aferent subzonei AA2 din PUZ aprobat;

ITC – SUBZONA CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE TEMPORARĂ – cuprinzând terenurile vecine ca potențiale rezerve pentru construire case unifamiliale în baza proiectelor urbanistice în faza PUD, personalizate pe fiecare parcelă, prin respectarea RLU al PUZ aprobat.

3.5.1. Bilanț teritorial al zonei studiate

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
LOTURI CONSTRUIBILE	-----	-----	9075,0	48,68
AGRICOL	17931,0	96,18	8292,0	44,48
CIRCULAȚII	712,0	3,82	1276,0	6,84
TOTAL	18643,0	100,00	18643,0	100,00

3.5.2. Bilanț teritorial cu folosința terenului pe parcela propusă pentru construire în etapa I

FOLOSINȚA TERENULUI		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
SUBZONA LV2z	PARCELĂ CONSTRUIBILĂ	1.034,0	69,44	1.010,0	67,83
	CIRCULAȚII	----	----	24,0	1,61
SUBZONA AA2z		455,0	30,65	455,0	30,65
TOTAL		1.489,0	100,00	1.489,0	100,00

3.5.3. Regimul de înălțime

Se propune regimul maxim admis compus din 2 nivele și anume:

- D+P ori P+1 ori P+M

Pe parcela nr.24 se dorește realizarea regimului D+P.

H maxim admis: 8,0m, propus:8,0m

3.5.4. Regimul de aliniere a construcțiilor

Pe parcela cu nr.24 se propune amplasarea casei de locuit cu următoarele retrageri față de limitele parcelei:

- față de str. POSADA: la 5,8m de limita actuală a terenului, împrejmuirea nouă definitivă la 1,8m de limita existentă a terenului. Clădirea se propune la 4,0m de la împrejmuirea propusă.
- față de limita laterală dreapta – la 2,0m de la împrejmuirea spre parcela nr.22;
- față de limita laterală stânga – la 0,5m de la împrejmuirea spre parcela nr.26;
- față de limita posterioară a parcelei 115m.

La 5,0m de terasa pavată orientată spre sud se propune realizarea unui zid de sprijin în aval de curtea amenajată de lângă construcție, pentru stabilizarea pantei din amonte. Necesitatea zidului de sprijin și proiectarea trebuie să fie analizată prin proiectul de statică aferentă proiectului de casă.

3.5.4. Modul de utilizare a terenului proprietății studiate

Bilanț teritorial pe parcela construită în etapa I

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
AGRICOL	1010,0	100,00	-----	-----
CONSTRUCȚII	-----	-----	151,0	14,95
PLATFORME PAVATE	-----	-----	60,0	5,94
GRĂDINĂ	-----	-----	799,0	79,11
TOTAL	1010,0	100,00	1010,0	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Casa de locuit propusă se prevede cu toate utilitățile necesare unui confort maxim – adică:

- **Alimentarea cu apă:** se propune din rețeaua de apă potabilă existentă pe str. POSADA prin racordare directă.

- **Canalizarea menajeră:** se propune prin stație de epurare mecano-biologică proprie, amplasată lângă casă în aval. Apa purificată prin stația de tip „BIOCLEANER” va fi folosit pentru grădinărit.

- **Canalizarea pluvială:** se va proiecta sistemuri de șanțuri de gardă în toată incinta – conform legilor în vigoare – cu evitarea conducerii spre parcelele vecine.

- **Încălzirea:** se va asigura printr-o centrală electrică și sistem aferent proiectat de specialiști, avizat de primărie.

- **Iluminatul electric:** se va asigura prin racordarea la rețeaua de 0,4kV existent pe str. POSADA.

- **Salubritatea :** gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic – prin contract cu SC Salubriserv SA.

3.7. Protecția mediului

Prin realizarea propunerilor se va valorifica prin maximum cadrul natural fără afectarea mediului înconjurător.

Se va realiza stabilizarea pantei prin ziduri de sprijin și modul de construire corespunzător condițiilor de relief existente.

Canalizarea apelor de suprafață – în baza regulilor de a feri orice agresiune a mediului în zona studiată.

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona studiată obiectivele de utilitate publică vor fi:

- strada locală existentă propusă pentru modernizare la 9,0m lățime – conf. PUZ Cornești – ca profil viitor;
- utilitățile existente și propuse pe domeniu public aferent străzii POSADA:
 - conducta de aducțiune apă potabilă existentă pe str. POSADA;
 - linia electrică de 0,4kV existentă pe str. POSADA;
 - conducta de distribuție gaz – propusă în perspectivă – pe str. POSADA;
 - linie telefonică sau alte utilități din viitor – ce se vor amplasa pe str. POSADA

3.8.1. Tipul de proprietate a terenurilor

Incintele studiate în PUZ sunt proprietăți private ale persoanelor fizice.

Prin soluția urbanistică propusă se prevede circulația terenului din domeniu privat în domeniu public prin „cedare în domeniu public” a fâșiei de teren necesar lărgirii străzii POSADA

Circulația terenurilor (pe parcela nr.24)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	1.489,0	100,0	1.465,0	98,4
Propus pt. trecere în domeniu public de interes local	----	----	24,0	1,6
TOTAL	1.489,0	100,0	1.489,0	100,0

Lărgirea străzii se va efectua pe toată lungimea acestuia, și în momentul respectiv se va stabili necesarul suprafeței de teren cedat în domeniu public – în baza documentației tehnice întocmite pentru întreaga zonă parcursă de stradă, cu proprietari actuali ale terenurilor din zonă.

4.CONCLUZII

Prezenta documentație a fost elaborată din inițiativa proprietarilor terenului cu nr.24 pentru construirea parcelei cu o casă unifamilială de tip rezidențial, în regim D+P.

Zona studiată cuprinde parcelele de la nr.14 str. POSADA – care a fost studiată și reglementată într-o documentație de urbanism, urmând ca actuala documentație să reglementeze zona în continuare până la vecinătatea stângă a proprietății nr.24 inclusiv.

Reglementările prevăzute se încadrează în RLU aferent PUZ Cornești – subzona LV2z – cu următoarele derogări necesare de condițiile existente pe teren:

- **regimul de înălțime** – propus pentru casa propusă D+P față de P+M prescris de RLU;
- **lățimea parcelei** – este de 14,40m, fiind o lățime prestabilită față de 15m prescris de RLU;
- **retragerile de la limitele laterale** – pe latura dreapta va fi de 2,0m față de limita parcelei, iar pe latura stângă de 0,50m, unde se vor propune deschideri pentru fațadă. Se menționează că acoperișul propus pentru noua clădire nu va avea pante spre vecinătăți.
- **înălțimea maximă a acoperișului** – se propune la 8,0m (față de 7,0m din RLU) pentru casa propusă în regim D+P.

Se respectă delimitarea subzonei AA2 – conform PUZ Cornești – pentru partea cu pantă neconstruibilă a parcelelor în aval de terasele existente înspre str. POSADA.

Pentru subzona AA2 se propun toate reglementările din RLU aferent PUZ Cornești – fără derogări.

În capitolul nr.5 din documentație sunt cuprinse regulamentele ambelor subzona analizate în acest PUZ.

Întocmit

Arh. Keresztes Géza



CAP. 5
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT – D+P
TÂRGU MUREȘ, str. POSADA nr.24

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SUBZONA LV2z și SUBZONA AA2z

aferent lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT – D+P TÂRGU MUREȘ, str. POSADA nr.24

PRESCRIȚII GENERALE

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul zonei studiate, situate în teritoriul administrativ Tg-Mureș, cartierul Unirii, zona Cornești – str. POSADA.

Prezentul regulament definește drepturile și obligațiile în domeniul urbanismului, arhitecturii și executării construcțiilor în sensul legislației specifice, în domeniul urbanismului:

- Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționează fără a se deranja reciproc.

- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (Nr. 50/1991, republicată)
- Legea nr 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată)
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995),
- Legea privind protecția mediului (nr.137/1995, republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997),

- Legea apelor (nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriul Național
- HGR nr.163/1997; HGRnr.568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil,
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr.3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,
- Legea nr.589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr.3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/INN/ martie 1999 al Ministrul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,
- Ordonanță de urgență 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr.

350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în Monitorul Oficial 111 din 11 Februarie 2011. Actul: OUG 7 din 02 Februarie 2011.

- Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, de tip urban.
- Dezvoltarea numai a funcțiilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametrii optimi, de protecție a mediului (sol, aer, apă).

Recomandări privind organizarea circulației

Zona este deservită de str. POSADA – propusă pentru modernizare, prin care va căpăta o ampriză de minim 9,0m lățime, având parte carosabilă de două benzi de circulație, trotuar pentru pietoni pe o latură și acostament cu șanț pentru scurgerea apelor pluviale.

Pentru realizarea lățimii propuse se va ceda în domeniu public o fâșie de teren de 1,80m lățime, adică 24,0mp din parcela nr.24.

Vecinătățile studiate – la fel – trebuie să cedeze lățimea necesară pentru lărgire stradă. Suprafețele donate se vor finaliza cu ocazia modernizării străzii, sau a gardurilor definitive solicitate prin autorizații actuale.

Rezolvarea componentelor străzilor propuse (rigole, podețe, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrări de sistematizare verticală) – se vor realiza în baza proiectelor întocmite și avizate – conf. legislației în vigoare.

Regulamentul este valabil în condițiile aprobării lui către Consiliul Local Târgu Mureș și Consiliul Județean Mureș, în condițiile prevăzute de Legea nr.453/2002 și legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

REGULAMENT – SUBZONA L2cz

aferent lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT – D+P TÂRGU MUREȘ, str. POSADA nr.24

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI zona este inclusă în zona LV aferentă PUG

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

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.

- ◆ 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, și fronturi mari
- ◆ solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați că 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

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LVz – se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV2z - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P+M cu următoarele condiționări:

- ◆ nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- ◆ regimul de construire va fi numai izolat;
- ◆ se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- ◆ lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0m**.
- ◆ raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,0**;
- ◆ înălțimea maximă recomandată este P+M
- ◆ se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;
- ◆ plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV2z - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață esfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

LV2z - 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 de preferință la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250metri**;

- ◆ se admite utilizarea terenului cu plantații de arbori fructiferi, vițe de vie, grădini.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV2z- se interzic următoarele utilizări:

- ◆ 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 poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- ◆ creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- ◆ depozitare en-gros;
- ◆ depozitari de materiale refolosibile;
- ◆ 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 terasament de natura 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 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 **15,0x**

15,0metri (225mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80mp** pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

- ◆ parcela are suprafața minimă de 1000mp și un front la stradă de minim 14,0m;
- ◆ adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- ◆ parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0m.**;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

ARTICOLUL 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 **2,0metri**;

- ◆ dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate se admite cu acceptul vecinului direct.

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 **5,0metri**.

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

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 **6,0metri**.

ARTICOLUL 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 **3,0metri** lățime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV2z - înălțimea maximă admisibilă la coamă nu va depăși **8,0m** de la nivelul finisat al terenului

LVz - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **8,0m**.
cu centrul pe linia cornișei;

- ◆ înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m.).

ARTICOLUL 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.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- ◆ toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- ◆ 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

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LV2z - POT_{max}=15%

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LV 2 - CUT_{max}=0,3

REGULAMENT – SUBZONA AA2z

afereant lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT – D+P TÂRGU MUREȘ, str. POSADA nr.24

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI
zona este inclusă în zona A aferentă PUG

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

AAz - Zona de activități agricole

AA2z – subzona terenurilor vii și livezi situate în intravilan.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare/reconformare zonă)

AA2z – cultura viței de vie și a pomilor fructiferi.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AA2z – activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; – extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AA2z – în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei AA2z se interzice amplasarea construcțiilor cu orice destinație.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

AA2z – fără obiect

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AA2z – fără obiect

ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

AA2z – fără obiect

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

AA2z – fără obiect

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AA2z – Pentru a fi dezmembrate, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată, sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim 4,0metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AA2z – Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- ◆ în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

AA2z – fără obiect

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

AA2z – fără obiect

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

AA2z – Toate clădirile existente vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

AA2z – Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv zonele ce fac obiectul perspectivelor ascendente, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localitatii;

- ◆ Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

AA2z – Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50metri și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20m înălțimea, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- ◆ porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE
ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A
TERENULUI**

AA2z – fără obiect

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AA2z – fără obiect

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

