

P. U. Z.

ANSAMBLU REZIDENȚIAL

Tîrgu - Mureș, Str. Livezeni, Nr. 12

SCHIMBARE REGIM ECONOMIC ȘI
STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ
(L1z)

Beneficiar:

S.C. ROMUR S.A.

Proiectant:

APLTO proiect S.R.L.[®]
Tîrgu Mureș
Proiectare de Arhitectură și Urbanism

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou
- Lista de semnături
- Memoriu general
- Regulament local de urbanism (RLU)

ANEXE / AVIZE

- Aviz C.T.A.T.U. Nr. 10/122 din 05.11.2015 Tîrgu-Mureş
- Aviz de Oportunitate Nr. 19 din 07.12.2015 Tîrgu-Mureş
- Certificat de Urbanism Nr. 48 din 13.01.2016 Tîrgu-Mureş
- Extras de Carte Funciară Nr. 121656 Tîrgu-Mureş
- Copie Carte de Identitate
- Certificat de Inreg. Reg. Comerţului
- Aviz Mediu. Nr. 703/22.03.2016
- Aviz D.S.P. Nr. 228/10.02.2016
- Aviz e-ON Gaz Nr. 109
- Aviz Aquaserv Nr. 113/12.02.2016
- Aviz Electrica Nr. 70301614245/18.02.2016
- Aviz Telekom Nr. 64/12.02.2016
- Aviz Direcţia Tehnică Nr. 26 din 09.02.2016
- Aviz A.D.P. Nr. 39 din 12.02.2016
- Aviz Apele Române Nr. 228/10.02.2016
- Acord I.S.U. Nr. 63/16/SU-MS/02.02.2016
- Scrisoare de Intentie
- Declarație – extindere retele edilitare

- **PIESE DESENATE**

- Plan de încadrare în zonă vizat de OCPI sc. 1:5000
- Plan de situație vizat de OCPI sc. 1:2000
- **A.1** Plan de încadrare în zonă sc. 1:5000
- **A.2** Plan de situație existent sc. 1:500
- **A.3** Plan reglementări urbanistice sc. 1:500
- **A.4** Plan reglementări edilitare sc. 1:500
- **A.5** Plan reglementări juridice sc. 1:500
- **A.6** Plan mobilare urbanistică sc. 1:500
- **A.7** Profil longitudinal și transversal sc. 1:500
- **A.8** Studiu de însorire sc. 1:2000
- **A.9** Studiu de însorire sc. 1:2000

- **STUDII DE SPECIALITATE**

- Studiu geotehnic
- **Studiu topografic**
- Studiu de gospodărire a apelor

LISTA DE SEMNĂTURI

ARHITECTURĂ:

Șef proiect: arh. GHEORGHIU Petru A.

Proiectat: arh. GHEORGHIU Petru A.

arh. ISTVÁN Zsolt Péter

Redactat: arh. ISTVÁN Zsolt Péter

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

• DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL**
SCHIMBARE REGIM ECONOMIC ȘI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ - (L1z) -
- Adresa lucrării: **Str. Livezeni Nr. 12, Tîrgu-Mureș, Jud. Mureș**
- Beneficiar: **S.C. ROMUR S.A.**
P-ța Teatrului, Nr. 10, Tîrgu-Mureș, Jud. Mureș
- Proiectant: **S.C. AaLTO PROIECT S.R.L.**
Str. Cutezanței, Nr. 22, Ap.13, Tîrgu-Mureș, Jud. Mureș
- Data elaborării: **martie 2016**

• OBIECTUL LUCRĂRII:

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Tîrgu-Mureș, pe strada Livezeni, jud. Mureș.

Terenul studiat se află în proprietatea S.C. ROMUR S.A. conform extras C.F. Nr. 121656 Tîrgu-Mureș, compus dintr-o singură parcelă având suprafața de 7136 mp. Terenul este delimitat în nord-vest de str. Livezeni, în sud-est de un drum de exploatare iar pe celelate două laturi de parcele aflate în proprietate privată.

Conform P.U.G. Tîrgu-Mureș, parcela studiată se află în **UTR – A12b subzona implantărilor IMM productive.**

Prin prezentul proiect se propune:

- Schimbare de regim economic și zonă funcțională în teren pentru zonă de locuit. Din UTR **A12b** în UTR **L1z**.
- Construirea a trei blocuri de locuințe cu regimul de înălțime P+6 și anexele necesare pentru deservirea acestora.
- Rezolvarea circulației pietonale și carosabile pe suprafața parcelei precum și legătura acestora cu strada Livezeni.
- Rezolvarea locurilor de parcare necesare pe suprafața parcelei.

- Indicarea traseelor edilitare.

Surse documentare:

Pentru a cunoaste situatia existenta a terenului s-a intocmit o ridicare topografica a zonei studiate respectiv un studiu geotehnic pe terenul studiat

Documentele care stabilesc zonificarea functionala sunt:

- Planul Urbanistic General a municipiului Tîrgu-Mureş.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.
- Avizul Prealabil de Oportunitate Nr. 19 din 07.12.2015
- Certificatul de Urbanism Nr. 48 din 13/01/2016
- Extrasul C.F. Nr. 121656 Tîrgu-Mureş
- Planuri cadastrale vizate de OCPI.

• STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE:

Evolutia zonei:

Conform P.U.G. Tîrgu-Mureş, amplasamentul se află in intravilanul municipiului Tîrgu-Mureş avand suprafata de 7136,00 mp. Terenul studiat este momentan liber de constructii.

Zona studiata are caracter mixt de locuinte, prestari servicii si limitrof industrial.

De-a lungul drumului principal de acces se regasesc toate utilitatile necesare pentru desfasurarea activitatilor cu specific de locuire si prestari servicii.

Drumul de pe care se face accesul este drumul principal care face legatura intre Tîrgu-Mureş si comuna Livezeni si a trecut in ultima perioada printr-o dezvoltare cu caracter predominant de locuire si prestari servicii.

Incadrarea in localitate:

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Tîrgu-Mureş, in partea de sud-est a orasului, avand suprafata de 7136,00 mp. Accesul principal se face de pe strada Livezeni si este situat pe partea sudica a acesteia.

Pe strada Livezeni sunt prezente toate utilitatile edilitare necesare la care este posibila racordarea, respectiv apa-canal, gaz si energie electrica.

Cadrul natural:

- Relieful: Zona face parte din Podisul Transilvaniei, zona de trecere de la deal la campie, cu denivelari naturale si altitudinea medie de 400 m. Amplasamentul

se afla in partea centrala a judetului Mures, zona de terasa afluentilor raului Mures cu o panta medie de la nord la sud de circa 0,75–1,00%.

- Clima: Zona studiată se încadrează în sectorul de climă continental-moderată, aparținând tipului climateric al podișului Transilvaniei. Media anuală a temperaturii aerului este de 8,5°C, media anuală a lunii ianuarie fiind de –5°C, iar cea a lunii iulie 19°C. Numarul mediu anual al zilelor cu îngheț totalizează 120-130 zile. Precipitațiile anuale admisibile ajung la o medie de 600-700mm. Prima zăpadă cade în ultima decadă a lunii noiembrie, iar fenomenul de ninsoare înregistrează între 25-35 zile. Stratul de zăpadă este prezent în 60-80 zile pe dealuri și doar 40-60 zile în văile largi. Grosimea maximă a stratului de zăpadă ajunge la 50-60 cm. Adâncimea de îngheț este de 0,9-1,0 m. In concluzie, se poate afirma că datele de mai sus situează teritoriul municipiului Tg. Mures în zona temperat-continentală (climat boreal umed) și că acest teritoriu oferă condiții prielnice de cultură atât a cerealelor cât mai ales a pomilor fructiferi.
- Conditii hidrogeologice: Teritoriul municipiului se afla in bazinul Muresului, raul care curge prin orasul Tîrgu-Mureș impreuna cu mai multi afluenti, niciuna dintre ele nu interfereaza cu amplasamentul studiat. Amplasamentul se afla la cca. 100-150 m de paraul Sasvari/Poclos, afluent a raului Mures. Panza freatica se afla la o adancime medie de 4,20-5,30 m.
- Conditii geotehnice: Pentru a afla situatia terenului din punct de vedere geotehnic, sa efectuat un studiu geotehnic atasat acestei documentatii.

Circulatia:

- Circulatia rutiera: Circulatia rutiera este asigurata de drumul existent, strada Livezeni, care face legatura cu drumul european E50 pe directia Tîrgu-Mureș – Miercurea Nirajului.
- Circulatia feroviara: Municipiul Tîrgu-Mureș are conexiuni feroviare, cu toate orasele principale de pe teritoriul Romaniei, care se afla in intretinerea companiei nationale de transport feroviar.
- Transport aerian: Transportul aerian este asigurat de Aeroportul International Tîrgu-Mureș care se afla pe drumul european E60, la 15kn in directia vest de amplasamentul studiat.

Ocuparea terenurilor:

Terenul este edificat cu o constructie cu regimul de inaltime P+1 si $A_c = 1760,00$ mp si se afla in zona Al2b conform PUG Tîrgu-Mureș, in imediata vecinatate a unei zone L1z cu care se invecineaza din nord-est.

Terenul are forma poligonala si este delimitat in partea de nord de str. Livezeni iar in sud de un drum de exploatare ambele apartinand domeniului public. Pe latura de est este delimitat de un ansamblu rezidential compus din trei blocuri de

locuinte si dotarile aferente cu regimul de inaltime P+8, iar pe latura de vest se invecineaza cu un teren edificat cu o constructie cu regim de inaltime P+1 apartinand „Ropharma”, ambele terenuri fiind proprietati private.

Gradul de ocupare a terenului este:

P.O.T. = 24.7%

C.U.T. = 0.38

Echiparea edilitara:

Pe strada Livezeni sunt prezente retelele publice de alimentare cu apa, gaz, energie electrica si reseaua de canalizare a apelor uzate, la care exista posibilitatea de racordare.

Probleme de mediu:

Amplasamentul studiat nu prezinta surse de poluare pentru mediu iar fondul construit existent este reprezentat de locuinte si servicii.

Tipul constructiilor propuse pe amplasament vor fi de locuinte si nu se propun activitati in urma carora sa existe riscul poluarii aerului, a apei sau a solului.

In ceea ce priveste problematica zonelor de protectie, in vecinatatea amplasamentului nu sunt inregistrate valori de patrimoniu natural sau construit care sa necesite masuri de protectie.

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau alunecari de teren , nu are valori de patrimoniu si nu prezinta potential balnear sau turistic.

Optiuni ale populatiei si a factorilor implicati:

Prin Avizul de Oportunitate favorabil si Certificatul de Urbanism, eliberat de primaria municipiului Tîrgu-Mureş – directia de urbanism si amenajarea a teritoriului, activitatile propuse sunt acceptate.

Principala optiune a investitorului este cea de utilizarea amplasamentului cu statutul de zona rezidentiala.

Punctul de vedere a municipiului Tîrgu-Mureş:

Primaria sprijina dezvoltarea urbanistica privind constructiile cu profil rezidential si de servicii respectiv activitatile conexe, in consecinta si activitatile propuse prin acest P.U.Z., zona avand caracter preponderent rezidential.

Punctul de vedere a proiectantului:

Se impune integrarea și armonizarea construcțiilor în zona studiată, având în vedere ca în această zonă este prevăzută o zonă de locuințe colective dens construite, conform P.U.G. Tîrgu-Mureş.

- **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:**

- **Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

- Conform studiului topografic:

Studiul releva faptul ca terenul are declivitate de 0,75 - 1,00% in directia nord-sud, astfel ca nu sunt necesare lucrari de terasare pentru amplasarea cladirilor.

- Conform studiului geotehnic:

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul se situeaza in extremitatea estica a municipiului, se situeaza in podisul Tg. Mures, care face parte din Podisul Tarnavelor si care se caracterizeaza prin interfluvii netede, orientate est-vest, prin prezenta domurilor gazeifere, a valilor largi, cu terase dezvoltate, adica un tinut deluros, usor ondulat, relief cu creste si versanti asimetrici, afectati de alunecari de teren. Amplasamentul studiat construitibil in aceasta etapa se afla pe un teren cu panta lina in coborare spre valea raului Saivari la =150-300 m N de rau pe lunca aluvionara a acesteia, panta terenului este de 2,5% cu coborare spre S.

Cotele absolute pe amplasament se situeaza intre 321-326 m, cote RNMN.

Din punct de vedere geologic, formatiunile de mica adancime sunt alcatuite din depozite pannoniene qi pleistocene.

Depozitele pannoniene cuprind un orizont marnos in baza, si un altul nisipos cu intercalatii de argile marnoase, in partea superioara.

Ca formatiuni acoperitoare apar depozite deluviale, cu granulatie fnd, alcatuite din prafuri argiloase, argile, argile nisipoase, plastic consistente la plastic vartoase, care au luat nastere prin procese erozionale asupra stratului de baza, reprezentat prin marne (argiloase) compacte.

Pleistocenul inferior este reprezentat prin depozite de terasa si lunca, cu altitudini relative in jurul a 100 m, in lungul vaili Muresului, alcatuite din pietrisuri si nisipuri, intre care, spre nord de Tg. Mures, au fost remarcate si intercalatii loessoide.

Din punct de vedere hidrogeologic, apele freatiche sunt legate de depozitele proluviale si unele acumulari locale ale valilor fluviale actuale si mai vechi, de formatiunile superficiale ale spatiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare si bazinele intramontane.

Litologic, depozitele de piemont sunt alcatuite din nisipuri si argile de varsta pleistocena, iar depozitele de terasa sunt constituite din nisipuri si bolovanisuri de varsta holocena.

Forajele geotehnice executate pe amplasament au interceptat apele freatiche la adancimi intre de 4,20-5,30 m, acviferele avand un caracter cu nivel liber sau putin ascensional.

- **Prevederi ale P.U.G. Tîrgu-Mureş:**

Conform reglementarilor existente in P.U.G Tîrgu-Mureş amplasamentul studiat conform documentelor cadastrale este edificat cu o cladire industrială cu regimul de inaltime P+1 si $A_c = 1760$ mp. Prezentul P.U.Z. face parte din intravilanul prezent al localitatii, apartinand unitatii teritoriale de referinta UTR AI2b.

Valorificarea cadrului natural:

Noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala. Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial si indici urbanistici:

Parcela este identificata prin extras C.F. nr. 121656 cu suprafata totala de 7136.00 mp. Nr. Cadastral 84/1 apartinand UTR AI 2b, subzona implantarilor IMM productive si de servicii.

Se propune schimbarea UTR AI 2b

Cladirile propuse . Retragerile viitoarelor constructii de la aliniamentele, rezultate in urma pozitionarii corecte a firelor de circulatie auto si pietonala cat si a prevederii benzilor de spatii verzi, pentru separare si pozitionarea conductelor de utilitati tehnico-edilitare, sau dispunerea unor spatii de parcare, este prevazuta a se face la minimum 5m, si in aliniament cu blocul existent spre vest. Retragerile fata de limitele de proprietate pe laturile NV se vor face in conformitate cu aliniamentele celor doua blocuri existenta pe parcela din E.

Se propun puncte gospodaresti cu colectarea selectiva a deseurilor (sticla, hartie, PET, ambalaje, etc.) amplasata in partea de SE a parcelei.

În perimetrul studiat nu există zone de protecție a rețelelor edilitare

Regimul de inaltime maxim propus, s-a stabilit tinand cont de destinatia constructiilor: P+6E.

Bilanț teritorial::

FUNȚIUNE		EXISTENT		PROPUS	
		mp.	%	mp.	%
1	Constructii existente	1761,43	24,67%	-	-
2	Construcții propuse	-	-	1794,58	25,15%
3	Aleei carosabile	1451,75	20,31%	1035,48	14,51%
4	Parcaje	1071,62	15,07%	1276,72	17,89%
5	Aleei pietonale	-	-	638,07	8,94%
6	Spații verzi	205,71	2,88%	2391,15	33,51%
7	Teren neamenajat	2645,51	37,07%	-	-
TOTAL		7136,00	100%	7136,00	100%

Indici urbanistici propuși:

P.O.T. propus = 26%

C.U.T. propus = 1.8

Dezvoltarea echiparii edilitare:

Amplasamentul studiat este edificat cu o cladire care este racordată la rețelele edilitare, ca urmare exista posibilitatea racordarii la rețele edilitare publice. Se propune dezafectarea bransamentelor existente si schimbarea acestora cu bransamente noi dimensionate si pozitionate conform cerintelor din propunere.

- Alimentarea cu apa potabila:

Se va realiza prin executarea unei conducte si a unui camin de apometru, amplasat la limita de proprietate in zona verde in apropierea drumurilor.

Conductele de apa, care se vor racorda la rețeaua publica de apa, realizate in incinta vor fi tuburi din polietilena tip PEHD ingropate si montate pe un pat de nisip.

Cantitățile de apă necesare pentru satisfacerea consumului menajer, si pentru combaterea incendiilor sunt normate (STAS 1478-1990 și 1343/0-1989 și STAS 1343/1-1995). Se va realiza prin bransament, in sistem individual, la conducta existenta.

Consumul de apa pentru cladirile de locuit consumul menajer, consumul pentru nevoi gospodaresti si necesarul de rezerva pentru combaterea incendiilor, in cazul in care acesta nu se poate realiza prin alimentarea de la conducta publica.

- Necesarul de apa potabila:

Debitul necesarului de apă (exprimat în mc/s, mc/h, sau ca debit zilnic mc/zi) conține debitul de apă ce se consumă și nu mai revine la rețeaua de canalizare cât și debitul de apă ce se restituie după ce este utilizată. La determinarea cerinței de apă se ține cont dacă sunt sau nu introduse restricții. Necesarul de apă pentru o zi se raportează la unitatea de folosință (consumator) și se exprimă în l/om·zi, l/m²·zi, l/animal·zi, etc. Breviarul de calcul este realizat in ipoteza unei populatii cu un numar de aproximativ 420 de persoane.

Structura necesarului de apa potabila:

- necesar de apă rece și caldă pentru consum menajer, care este normat în funcție de destinațiile clădirilor (STAS 1478 - 1990);

- necesar pentru consum tehnologic;

- necesar specific de apă pentru combaterea incendiilor;

- Consumul de apă pentru uz menajer se calculează conform STAS - 1343/1-1991 și 1478-1990:

Nr. Persoane (N) : 420 , Debit specific: $q_s = 60$ l/om zi

Consum mediu zilnic

$Q_{zi\ med} = \Sigma (q_s \times N) / 1.000$ (m³/zi)

$Q_{zi\ med} = (420 \times 60) / 1.000 = 25,2$ m³/zi

Consum maxim zilnic

$Q_{zi\ max} = K_{zi} \times Q_{zi\ med} = 1.2 \times 25,2 = 30,2$ m³/zi

$K_{zi} = 1,2$ (coeficient de neuniformitate a debitului zilnic)

Consum orar maxim

$$Q \text{ orar maxim} = (1/24) * K_o * Q_{zi \text{ max}} = (1/24) * 2.8 * 30,24 = 3,60 \text{ m}^3/\text{h}$$

$K_o = 2,8$ (coeficient de neuniformitate a debitului orar)

- Debitele de apa pentru canalizare:

Debitele de ape uzate menajere care se evacueaza in reseaua de canalizare, Q_{um} se calculeaza cu relatia: $Q_{um} = 0,8 \times Q_s$ In care Q_s - debitele de apa de alimentare caracteristice (zilnic mediu, zilnic maxim si orar maxim)

$$\text{Debitul zilnic mediu } Q_{U \text{ zi med}} = Q_{zi \text{ med}} \times 0.8 = 25,2 \times 0.8 = \mathbf{20,16 \text{ m}^3/\text{zi}}$$

$$\text{Debitul zilnic maxim } Q_{U \text{ zi max}} = Q_{zi \text{ max}} \times 0.8 = 30,20 \times 0.8 = \mathbf{24,16 \text{ m}^3/\text{zi}}$$

$$\text{Debitul orar maxim } Q_{U \text{ orar max}} = Q_{orar \text{ max}} \times 0.8 = 3,60 \times 0.8 = \mathbf{2,88 \text{ m}^3/\text{h}}$$

- Rețele de canalizare apa menajera:

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin executarea unei conducte din polietilena de tip PVC-EK, care se va lega la la reseaua publica de canalizare a apelor uzate. Colectarea apelor uzate prin canalele menajere de incinta vor fi racordate in caminul de racord menajer amplasat la limita de proprietate.

- Rețele de canalizare apa pluviala:

Se va realiza o retea proprie de canalizare pluviala, aferenta intregului ansamblu, care va colecta apele prin intermediul rigolelor de pe drumuri, trotuare si suprafete asfaltate. Acesta se va racorda la reseaua publica de canalizare a apelor pluviale dupa ce trec printr-un separator

Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor, considerate conventional curate, vor fi colectate de reseaua de apa pluviala si se vor racorda la reseaua publica de canalizare a apelor pluviale.

- Alimentarea cu gaze naturale:

Se va realiza prin extinderea si racordarea la reseaua de gaze naturale existenta la marginea amplasamentului, pe drumul principal.

- Alimentarea cu energie termica:

Se va face in sistem individual pentru fiecare apartament. Agentul termic va fi asigurat de o centrală termică individuală, care va functiona pe gazos.

- Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor analizați, se va face prin extinderea rețelei de joasa tensiune pe drumul nou creat si realizarea branșamentelor pentru fiecare parcela. Consumul luat in calcul pentru dimensionarea rețelelor va fi de aproximativ 1000kW. Se propune alimentarea consumatorilor nou proiectați, prin rețele de tip subteran. Dimensionarea și executarea rețelelor electrice noi propuse se vor face, prin proiecte tehnice, intocmite și avizate de organele abilitate în acest scop.

- Retele de telefonie:

In cazul in care vor fi cerinte, se va propune extinderea retelei in zona si alimentarea fiecarui imobil. In studiul de fata nu s-a propus extinderea retelei de telefonie existenta in zona.

- Protectia mediului:

Constructiile propuse vor beneficia de functionarea in sistem individual, cuplat la reseaua de utilitati tehnico-edilitare existente în zonă potrivit normelor tehnico-sanitare.

Au fost prevazute puncte gospodăresti de colectare selectiva a deseurilor (ambalaje, sticla, hartie, PET etc.) in vederea reciclarii acestora potrivit legislatiei de profil.

In ceea ce priveste depozitarea deseurilor rezultate din procesele de spalare, aceasta se va produce in mod controlat prin colectarea regulata de catre o firma specializata.

Primaria are sarcina de a introduce colectarea selectiva a deseurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobata cu modificari prin Legea 426/2001). Se vor amplasa recipiente de colectare in numar suficient, in special pentru deseurile de ambalaje, in punctele gospodaresti prevazute in cadrul P.U.Z.

- **CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE:**

Zona studiata de 7.136,00 mp este propusa pentru zona de locuit.

Incepand cu realizarea constructiilor propuse, se vor executa, drumul de acces pacarile trotuarele rigolele pentru apele meteorice si lucrarile tehnico-edilitare.

Pe amplasamentul studiat se propune instituirea unui nou UTR – L1z, derivat din L1, care stabileste regurile urbanistice pentru noua fuintiune.

Prin elaborarea acestui PUZ s-au stabilit urmatoarele obiective:

- Stabilirea indicilor urbanistici (aliniament, regim de inaltime, POT, CUT)
- Organizarea retelei stradale
- Organizarea retelelor edilitare
- Statutul juridic a terenurilor
- Masuri de protectia mediului si eliminarea riscurilor naturale

Data:
01.03.2016

Întocmit:
arh. Gheorghiu Petru A.

R. L. U.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ANSAMBLU REZIDENȚIAL
Tîrgu - Mureș, Str. Livezeni, Nr. 12

SCHIMBARE REGIM ECONOMIC ȘI
STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ
(L1z)

Beneficiar:

S.C. ROMUR S.A.

Proiectant:

AALTO proiect S.R.L.®
Tîrgu Mureș
Proiectare de Arhitectură și Urbanism

L - ZONA DE LOCUIT

L 1z- Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L 1 - Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)

L 1P - Subzona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situată în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

1. clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
2. eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
3. refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
4. extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
5. ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
6. diminuarea insecurității și infraccționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
7. introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale.
8. adecvarea după caz la situația de localizare în zona de protecția a monumentelor de arhitectura.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 1+L 1P- sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmui.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 1+L 1P- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de intretinere;

- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100mp.**;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50- 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acesteia și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 1+L 1P- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - activități productive;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de intretinere auto;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

L 1P - se interzice realizarea clădirilor colective înalte de locuințe în zona protejată.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

L 1+L 1P- conform P.U.Z.

– clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

L 1P - se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 1+L 1P- conform P.U.Z. cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

– clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **6,0** metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanță dintre aliniamente;

– în cazul situații în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu ramana calcane vizibile.

– clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanță dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri;

L 1P - se va respecta situația din zona protejată în cazul existenței retragerilor de la aliniament, retragerea noilor clădiri fiind egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0** metri;

– în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanță dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0**metri.

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

L 1+L 1P- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

– clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

– clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,0**metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limita laterală cu o distanță cel

puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

– clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de

maxim **15,0**metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colt unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
– retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **5,0**metri.

– în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15,0**metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă exista pe o limita un calcan iar față de cealaltă limita clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limita la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de **3,0** metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

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

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

L 1+L 1P- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

– între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu $\frac{1}{2}$ înălțimea clădirii celei mai înalte; **distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.**

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 1+L 1P- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 1+L 1P- conform P.U.Z. și normelor în vigoare

– staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 1+L 1P- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

– înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanță dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de **4,0**metri;

– se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+3niveluri.

– în cazul volumelor situate pe colt, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va

realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente.

L 1P - în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100metri** ;

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 1+L 1P- conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

– volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

L 1P - aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu centrul vechi; acoperirea se va realiza în șarpantă și se recomandă ca material de învelitoare țigla roșie.

ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

L 1+L 1P- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L 1+L 1P- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100mp**.
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihna și grădini de fațada decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000mp**. se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

L 1+L 1P- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20m**. și minim **1,80m** din care soclu opac de circa **0,30m**. partea superioară fiind realizată din fier sau plasa metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20metri** și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 1+L 1P

– **P+4,8 POTmax=26%**

– P+3,4 POTmax=30%

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

L 1+L 1P - conform regimului de înălțime:

– P+3,4 CUTmax=2,0

– P+4,8 CUTmax=1,8

Data:

01.03.2016

Întocmit:

arh. Gheorghiu Petru A.

PARTE SCRISĂ

PARTE DESENATĂ

AVIZE / ANEXE