



P . U . Z

INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

in

Str. Viile Dealul Mic, Mun.Tg.Mures, jud, Mures

BENEFICIAR: KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO

AMPLASAMENT: Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg. Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 06.2017

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO

Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..

Data: 06.2017

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

ARH. IUGA ALEXANDRA

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU
3. LISTA DE SEMNATURI
4. MEMORIU GENERAL
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. TG. - MURES | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. PRELIMINAR TG.-MURES | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA – ORTOFOTO – TG.-MURES | A-03 |
| 4. PLAN SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI | A-04 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | A-05 |
| 6. DETALIU PARCELARE | A-05` |
| 7. PLAN REGLEMENTARI JURIDICE | A-06 |
| 8. REGLEMENTĂRI EDILITARE – PLAN DE SITUAȚIE | RE1 |
| 9. REGLEMENTĂRI STRADALE – PROFIL STRADAL | RE2 |

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1107/09.06.2017
2. EXTRAS DE CARTE FUNCIOARĂ nr. 131535
3. AVIZ C.T.A.T.U. nr.15/15/14.03.2017
4. AVIZ DE INITIERE nr. 13/19.04.2017
5. AVIZ AQUASERV nr. 4902/III/B/6/25.07.2017
6. AVIZ SDEE TRANSILVANIA SUD nr. 70301718228/18.07.2017
7. AVIZ DELGAZ nr. 210473424/11.07.2017
8. AVIZ TELEKOM nr. 681/20.07.2017
9. ADRESA PSI nr. 449/17/SU-MS / 24.07.2017

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

10. AVIZ DSP nr. 1268/11.07.2017
11. AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA MURES nr. 23/06.07.2017
12. AVIZ ANIF nr. 85/05.07.2017
13. AVIZ ROMGAZ nr. 26516/17.07.2017
14. AVIZ DEPOMURES nr. 610/25.07.2017
15. AVIZ TRANSGAZ nr.8443/14.07.2017
16. AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR nr. 237/28.08.2017
17. AVIZ DIRECTIA TEHNICA nr.398/25.10.2017
18. AVIZ A.D.P. nr. 301/25.08.2017
19. AVIZ MEDIU nr. 5318/25.09.2017
20. DECLARATIE privind extinderea pe cheltuiala proprie a retelelor de utilitati necesare obiectivelor propuse, conform cu cerintele furnizorilor.
21. DECLARATIE autentica prin care isi asuma orice responsabilitate in cazul daunelor provocate propriului imobil sau imobilelor invecinate ori domeniului public/privat al Tg Mures, rezultate din realizarea obiectivelor propuse prin PUZ.
22. STUDIU GEOTEHNIC

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

MEMORIU GENERAL

„P.U.Z. – Introducere in intravilan, lotizare terenuri si stabilire reglementari in vederea construirii de locuinte unifamiliale” in mun.Tg. - Mures, Str. Viile Dealul Mic, jud. Mures, beneficiari Kosa Laszlo si sotia Kosa Aniko

PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării:	P.U.Z.-INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
Adresa:	Str. Viile Delul Mic, mun. Tirgu Mureș, jud.Mures
Beneficiari:	KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Proiectant :	S.C. ARHITECTON S.R.L.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Data:	06. 2017

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste sa lotizeze si sa instraineze terenurile rezultate, pentru construirea de locuinte.

Pentru initierea Documentatiei de Urbanism au fost obtinute urmatoarele acte administrative :

- C.U. nr.196/16.02.2017 pentru intocmire P.U.Z. – obtinere aviz initiere documentatie.

- Aviz C.T.A.T.U. nr.15/15/14.03.2017 privind emiterea avizului de initiere documentatie.

- Aviz initiere nr.13/14.04.2017 prin care se stabileste zona de studiu cuprins intre str. Uno Mai, la sud canal, la est terenuri libere.

Terenul apartine partial intravilanului mun. Tg.Mures, partial extravilanului, si este situat intr-o zona preponderent de locuire. Zona are limitrof trasee subterane de transport gaz metan, care dau zone de protectie cu interdictie de construire. Zona intravilana este prevazuta in P.U.G.-Tg.Mures ca AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pasuni si livezi situate in intravilan.

Terenul studiat este evidentiat in mai multe carti funciare, dupa cum urmeaza :

- C.F. nr.137443/Tg.-Mures, nr.cad.137443, teren notat ca extravilan, in fapt intravilan conform P.U.G. aprobat, in suprafata de 11850,00mp, proprietatea lui Kosa Laszlo in cota de 1/3 si Kosa Laszlo si sotia Kosa Aniko, in cota de 2/3 ca bun comun.

- C.F. nr. 131535/Tg.-Mures, nr.cad.131535, teren notat ca extravilan, in fapt intravilan conform P.U.G. aprobat, in suprafata de 4260,00 mp, proprietari Kosa Laszlo in cota de 1/3 si Kosa Laszlo si sotia Kosa Aniko, in cota de 2/3 ca bun comun.

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

- C.F. nr. 137195/Tg.-Mures, nr.cad.137195, teren notat ca extravilan, in fapt partial extravilan si partial intravilan conform P.U.G. aprobat, in suprafata de 38497,00 mp, proprietari Kosa Laszlo in cota de 1/3 si Kosa Laszlo si sotia Kosa Aniko, in cota de 2/3 ca bun comun.

Suprafata totala a proprietatilor este de 54.607 mp.

Din acestea vor fi reglementati aproximativ 20.000 mp.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G.Tg.Mures, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- P.U.Z.- Depomures – Construire colector
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanism, si de elaborare si actualizare a Documentatiei de Urbanism.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Studii fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg.Mures.
- Ridicare topografica intocmita de ing. Murar Lucian.
- Studiu geotehnic intocmit de S.C.GAIA S.R.L.
- Studiu privind aprovizionarea cu utilitati a zonei, intocmit de S.C. INSTADRAFT S.R.L.
- Studiu privind gospodaria apelor , intocmit de S.C.ARHIGRAF S.R.L.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Nu avem cunostinta de proiecte majore in zona.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative

Zona a inceput sa fie construita cu locuinte unifamiliale. Frontul opus al strazii este construit in intregime.

- Potential de dezvoltare

Zona are potential de construire, dat de prezenta utilitatilor, de amplasament si de faptul ca poate fi reglementata unitar.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

- Pozitia fata de intravilanul zonei

Terenurile propuse pentru studiu se afla in zona sudica a mun. Tg.Mures, la limita intravilanului spre Budiul Mic. Sunt situate pe strada Viile Dealul Mic, pe frontul sudic al

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

acesteia, care coboara cu o panta acceptabila spre piriul Budiului si sunt libere de constructii.

Frontul opus al str.Viile Dealului Mic, cel nordic, este mobilat cu locuinte unifamiliale cu inaltimea de P, P+1, P+M.

-Relationarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitara si cu instalatii

Strada Viile Dealul Mic nu este asfaltata, avind doua benzi de aproximativ 5,00 m, sant de garda si zone libere pana la gardurile existente. In general, intre proprietati sunt intre 8,0m si 12,0 m distanta.

Pe strada sunt toate utilitatile necesare functionarii locuintelor.

Accesul se face pe str. Viile Dealul Mic, din Calea Sighisoarei. Zona studiata se afla la capatul starzii, spre colinele si padurea extravilane. Zona este traversata de infrastructura de transport gaz metan.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona se afla la limita intravilanului municipiului, vecina cu terenuri libere extravilane. In subteranul acestora sunt trasee de infrastructura transport gaz metan, de care nu se poate construi. Deci zona va ramine in principal libera, naturala, pina la eventuala investitie in restructurarea retelelor subterane de transport gaz metan.

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice

Amplasamentul se afla pe frontul strazii Viile Dealul Mic, care porneste din Calea Sighisoarei.

Aceasta este asfaltata partial. In zona amplasamentului studiat nu este asfaltat, are un prospect intre 8,0 m si 12,0 m, cu o zona circulabila de 5,0 m, sant de garda, fara trotuare materializate.

- Transport

Pe str. Viile Dealul Mic nu exista transport public.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul beneficiarului este liber de constructii. Pe frontul strazii, in zona studiata, spre Calea Sighisoarei (Nord-Est) sunt locuinte cu regim mic de inaltime, construite in perioade variate de timp.

Relationari intre functiuni

Zona are doar functiunea de locuire. Terenurile inconjuratoare au functiunea de gradini si livezi intravilan.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul beneficiarului lucrarii este liber de constructii.

Locuintele existente in zona au terenuri de dimensiuni medii, incepind de la 500mp si ocupare de max. 40%.

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

Aspecte calitative ale fondului construit

Edificatele sunt in stare buna, au utilitati. Nu se poate vorbi insa de arhitectura de calitate.

Regimul de inaltime este P, P+M, P+1+M.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are doar locuinte, cu toate utilitatile necesare functionarii.

Serviciile publice exista in cartierul Dimbul Pietros, aflate la aproximativ 1,7km.

Asigurarea cu spatii verzi

Zona este la limita intravilanului, pe un versant cu pante mici, neconstruit, inca verde si natural. Zonele verzi sunt de fapt gradini, livezi pasuni.

Existenta unor riscuri naturale

Zona nu are pericol de inundatii, de alunecari de teren sau de poluare. Subteran exista trasee de retele de transport gaz metan care dau zone de protectie si siguranta care nu pot fi construite.

Principalele disfunctionalitati

Ca amplasament aflat la limita intravilanului are urmatoarele disfunctionalitati:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulatie	- Strada neasfaltata, neconformata la latime normala; - Lipsa trotuare;	- Asfaltarea strazii pe un prospect legal; - Construire trotuare;
Fond construit si utilizarea terenului	- Locuinte nereglementate, construite in zona agricola.	- Reglementarea construirii;
Spatii plantate si agrement	- Zona de gradini, livezi.	- Mentinerea caracterului verde al zonei prin propunerea de loturi mari, cu coeficienti urbanistici mici.
Probleme de mediu	- Zona subtraversata de retele transport gaz metan.	- Protejarea zonelor grevate de conducte de transport gaz metan.
Protejarea zonelor de patrimoniu, infrastructura	- Zona subtraversata de retele transport gaz metan.	- Protejarea zonelor grevate de conducte de transport gaz metan.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona are toate utilitatile necesare functionarii.

- Alimentare cu apa, canalizare

Conform datelor exista conducta de apa.

- Canalizarea menajera

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

Conform datelor oferite de S.C.COMPANIA AQUASERV S.A. pe str. Viile Dealul Mic, exista o conducta P.V.C. \varnothing 250mm – canal menajer.

- Canal pluvial

Nu exista retea de canalizare pluviala.

- Alimentarea cu energie electrica

Conform datelor oferite de de SDEE TRANSILVANIA SUD – Sucursala Mures, pe str. Viile Dealul Mic, exista o retea LEA 0,4kV, din care pleaca o retea LES 0,4kV spre str. Jean Monnet.

- Alimentarea cu gaz metan

Conform datelor oferite de Delgaz-GRID S.A., pe str.Viile Dealului Mic exista o conducta de presiune redusa P.E. \varnothing 63mm.

- Telefonizare

Conform datelor furnizate de S.C.TELEKOM ROMANIA COMUNICATION S.A. pe terenul studiat nu sunt retele si echipamente de comunicatii electronice.

- Transport gaz metan

Conform datelor oferite de SNGN ROMGAZ S.A. – Sucursala Tg.Mures, in zona exista retele de transport si anume :

- conducta aductiune gaze naturale
- conducta colectoare gaze naturale.
- conducte colectoare in inmagazinare gaze naturale.
- conducta inmagazinare gaze naturale
- sonda gaze naturale

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform avizului de gospodarirea apelor nr.237/2017, zona nu are probleme de inundatii, alunecari de teren. Panta terenului este mica, descendenta dinspre strada spre piriu.

Conform studiului geotehnic, nu au fost semnalate miscari active ale pantei, nici deformatii – crapaturi in structura constructiilor din zona. Au fost inventariate usoare ondulatii ale suprafetei terenului in zona aval de amplasament.

Este subtraversata de conducte de transport gaz metan, care nu prezinta probleme de explozie sau avarii. Acestea au zone de protectie care vor trebui respectate.

S-au facut foraje geotehnice pentru a se constata stratificatia terenului si a se stabili forma de fundare.

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

Stabilitatea regiunii

In conformitate cu morfologia amplasamentului din care face parte zona cercetata, s-a mentionat aspectul fragmentat a reliefului in unele sectoare datorita unor miscari si eroziuni locale, care a produs deplasarea spre aval a masivului (in cursul anilor 1950-1960 – versantul malului sting al piriului Vulpiei), producind deformatii in structura versantului.

Aceste alunecari in perimetrul cercetat se datoreaza in mare parte factorilor naturali, cum ar fi eroziunea torentiala sau modificarea pantei taluzului prin procese lente de ridicare sau coborire, care provoaca schimbarea efortului in masa de roci, care modifica starea de echilibru in urma cresterii efortului de taiere, in consecinta materialul din taluz se slabeste si faciliteaza patrunderea apei in pori si crapaturi.

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

Aceste miscari de teren sunt alunecari noi, active sau alunecari vechi, reactive, momentan partial stabilizate. Conform stratificatiei locale, alunecarile de teren se produc pe seama stratului de baza alcatuit din marna/marna argiloasa vinetie cenusie (pe suprafata acesteia), cind exista conditii pentru scaderea brusca a parametrilor rezistentei la taiere a complexului deasupra marnii, care incepe sa alunece pe stratul de baza in aceasta situatie. Pentru urmarirea acestor fenomene s-a dispus executia forajelor geotehnice pe doua profile transversale, in vederea efectuarii calculelor pentru verificarea coeficientului de stabilitate la alunecare, in ipoteza conditiile actuale si in ipoteza unui regim nefavorabil a precipitatiilor atmosferice, respectiv saturarii masivului in aceasta parte.

Conditii tehnice - geologice

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare in zona de amplasament, au fost executate 4 foraje geotehnice in sistem uscat semimecanic, prin care pina la adincimea de cercetare s-a identificat urmatoarea stratificatie :

F1.

0,00 – 0,80m	sol vegetal prafos negru
0,80 – 1,30m	argila (usor coloidala), slab prafoasa, maronie galbuie, plasticitate mare, stare plastic vartos;
1,30 – 3,50m	argila prafoasa galbena (usor nisipoasa);
3,50 – 6,00m	argila prafoasa marnoasa (slab nisipoasa) galbena cenusie, plasticitate medie la ridicata, stare plastic vartos;

F2.

0,00 – 0,70m	sol vegetal prafos negru
0,70 – 2,40m	argila, slab prafoasa, maronie galbuie, plasticitate ridicata, stare plastic vartos;
2,40 – 6,00m	argila prafoasa galbena (usor nisipoasa), plasticitate medie, stare plastic vartos;

F3.

0,00 – 0,80m	sol vegetal prafos negru
0,80 – 1,80m	argila prafoasa nisipoasa maronie galbuie, plasticitate mare, stare plastic vartos;
1,80 – 6,00m	argila nisipoasa galbena cenusie, plasticitate ridicata a medie, stare plastic vartos;

F4.

0,00 – 0,80m	sol vegetal prafos negru
0,80 – 1,60m	argila (usorcoloidala), slab prafoasa, maronie galbuie, plasticitate ridicata, stare plastic tare.
1,60 – 6,00m	argila prafoasa galbena (usor nisipoasa), plasticitate ridicata, stare plastic vartos.

Conditii hidrogeologice

In conformitate cu morologia si conditiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizeaza cu acumulari moderate/sarace in ape subterane. In perioada de executie a forajelor, nivelul apei subterane nu a fost interceptat pina la adincimea de cercetare. Dupa datele unor foraje executate anterior in apropierea zonei

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

amplasamentului, ne-am informat ca nivelul hidrostatic al apei subterane a fost interceptat la adancimi mari (-5,00 ÷ -50,00m), caracterizate prin nivele ascensionale si aflate sub presiune moderata, care in timpul precipitatiilor abundente si topirea brusca a zapezii, respectiv, in perioade secetoase, poate avea crestere/scareri ale debitului si nivelului apei subterane, de ordinul 1,00 ÷ 10,00m, fata de cotele mai sus amintite, deci nu este necesar prevederea de epuizment si drenaje de ape subterane in timpul sapaturilor pentru fundatii. Trebuie avut in vedere si faptul ca apa provenita din precipitatie are tendinta de a se infiltra in adancime spre stratele coezive, neputindu-se evacua pe cale naturala, recomandandu-se efectuarea de drenuri de suprafata (santuri, rigole, canale), pentru evacuarea apelor meteorice de pe teren, astfel ridicand usor valorile proprietatilor fizico-mecanice ale stratului de fundare. Amplasamentul se afla intr-o zona caracterizat de panta, unde apele de suprafata sunt prezente in timpul precipitatiilor abundente si a topirii brusce a zapezii, care formeaza pe intervale scurte de timp, torrenti locali, cu efecte importante asupra versantului (spalari, infiltrari), recomandandu-se realizarea de santuri de scurgere/rigole/canale pentru a nu permite infiltratia apelor pluviale in masiv, ce scade rezistenta la forfecare si consistenta straturilor. Rste recomandat prevederea de drenaje perimetrare in jurul constructiilor, amplasate la cota sau sub cota talpii de fundare, cu evacuarea spre aval, prevenind infiltratiile meteorice, evacuind aceste ape din zona fundatiilor.

Conditii stabilitate si de portabilitate a terenului

Verificarea stabilitatii si portabilitatii zonei amplasamentului s-a procedat prin profilele transversale caracteristice, verificari pentru sectoarele susceptibile tasare/alunecare, luind in considerare datele observatiilor directe, care constau in inventarierea retelei de crapaturi, zonele depresionare, factori importanti pentru determinarea formei si adancimii suprafetei de alunecare. Efectele acestor factori mai sus amintite, care se manifesta in mecanismul alunecarilor produse, sunt : variatiile umiditatii, efectele inghet-dezghet, schimbarea pantei taluzului.

Pentru aplicarea incarcarii pe terenul cercetat, se recomanda varianta cea mai sigura, adica retragerea amplasamentului constructiilor cit mai aproape de zona cu panta line.

Pentru protejarea stabilitatii actuale a versantului se recomanda drenaje de adancime mica, pentru evacuarea apelor de infiltratie din stratele cu permeabilitate ridicata (daca exista posibilitatea aparitiei acesteia in strate cu continut de fractiune nisipoasa ridicata), respectiv efectuarea de rigole, canale si santuri (drenaje de suprafata) compatibile, ce nu permit patrunderea apei meteorice in complexe, ce ar provoca scaderea proprietatilor naturale fizice – mecanice ale versantului. Pentru prevenirea unor miscari nedorite ale terenului, se recomanda efectuarea unor ziduri de sprijin usoare, in cazul unor sapaturi in debleu supradimensionate, in aval de amplasamentul constructiilor, unde panta se situeaza mult peste valoarea de 10°(in cazul sapaturilor in debleu care sa depaseasca inclinari de 1:2), incastrate in terenul natural, de mare consistenta. Pentru aplicarea incarcarii pe terenul cercetat, se recomanda varianta cea mai sigura, adica constructiile sa fie efectuate din materiale de constructie usoare (mansarda/etajul constructiilor prevazuta din material lemnos/OSB ori structura metalica, etc.), in vederea prevenirii unor miscari nedorite ale versantului. Se recomanda plantarea de vegetatie lemnoasa, in limita posibilitatilor, pentru ca sunt factori de protectie impotriva declansarii saureactivarii unor alunecari de teren.

Avind in vedere ca amplasamentul se afla pe un teren caracterizat cu pante de peste 5°si litologia inglobeaza straturi medii de fundare, straturi moderat compresibile, mediu, formatiuni care inglobeaza fractiuni nisipoase de peste 30%, care, imbibate cu

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

apa (daca acesta isi face aparitia sau apare prin infiltratii), sub influenta undelor seismice si a vibratiilor provocate de trafic (si a utilajelor de lucru folosite la constructii) se supun fenomenelor de lichefiere (chiar si in cazul cutremurelor sub magnitudinea de 4 pe scara Richter) este recomandat verificarea zonei active de la talpa fundatiilor proiectate.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentatia de Urbanism va fi supusa procedurii de consultare a populatiei conform legii. Se vor afisa panouri explicative pe amplasament si se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate in documentatie.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

A fost intocmita si avizata documentatia topografica pentru unificarea terenurilor la forma initiala si stabilirea nivelmetriei si planimetriei terenului beneficiarului.

A fost intocmit un studiu geotehnic care releva conditiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat in documentatia de fata la capitolul 2.7. si cap.3.7.

Se vor intocmi studii si proiecte pentru aprovizionarea cu utilitati a amplasamentului si proiecte de instalatii pentru constructiile propuse. La momentul actual sunt obtinute avizele de la toti furnizorii de utilitati.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Terenurile enumerate in cartile funciare sunt partial intravilan, partial extravilan. Se doreste reglementarea si dezmembrarea unei parti din teren, anume terenul front la strada si cel negrevat de zonele de protectie ale retelelor de transport gaz metan.

Terenul reglementat va fi trecut integral in intravilan, dupa dezmembrarea de cel nereglementat.

Pe zona intravilana, amplasamentul este cuprins in UTR **AA2** – Subzona terenurilor arabile, vii, pasuni si livezi situate in intravilan.

Regulamentul acesteia este urmatorul :

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

AA2— subzona terenurilor arabile, vii, pășuni 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

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfor-mare zonă)

AA2 - sunt admise următoarele utilizări ale terenului:

- teren arabil, grădini;
- pășuni, fânațe;
- culturi de viță de vie și pomi fructiferi.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AA2 – Nu sunt propuse.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AA2 – Nu sunt propuse.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

AA2 – Nu sunt propuse.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AA2 – Nu sunt propuse.

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

AA2 – Nu sunt propuse.

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

AA2 – Nu sunt propuse.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

AA2 – Nu sunt propuse.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AA2 – Nu sunt propuse.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

AA2 – Nu sunt propuse.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

AA2 – Nu sunt propuse.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

AA2 – Nu sunt propuse.

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

ARTICOLUL 14. – ÎMPREJMUIRI

AA2 – Nu sunt propuse.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

AA2 – Nu sunt propuse.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AA2 – Nu sunt propuse.

In actualizare P.U.G. Tg.Mures aflat in faza finala de avizare zona este prevazuta pe o parte ca restructurare teren agricol – zona de case de vacanta, turism, gradini cultivate si urbanizare – spatii verzi de agrement, loisir si sport, turism.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul se afla intr-o zona limitrofa extravilanului, cu zone verzi pasuni si gradini. Se va pastra cadrul natural prin propunerea de loturi mari si coeficienti urbanistici mici, plantari in incinte si de aliniament.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul se face din str. Viile Dealul Mic, existenta si circulata de riverani sau de mijloace de acces la terenurile agricole sau instalatiile de transport gaz.

Se va trasa un prospect de 10,0m pentru str. Viile Dealul Mic, pe care se va putea construi o strada cu doua benzi de circulatie a 3,5m, trotuare si sant de garda.

Se va propune asfaltarea acesteia.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI URBANISTICE, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunem adoptarea denumirii functionale **LV1 – Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa**, pe zona studiata de aproximativ 2,1 ha. Restul zonei ramine in **AA2**.

Se propun loturi de 1000 mp, POT 20%, CUT 0,3 la inaltimea P, si 0,9 la inaltimea P+1. Regimul de inaltime maxima se propune de D+P+1(M).

Se va introduce in intravilan suprafata de 16 950 mp.

Bilantul teritorial se calculeaza doar pe parcelele reglementate – proprietatea initiatorului documentatiei.

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

BILANT TERITORIAL PE TERENUL BENEFICIARULUI

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Locuinte	0	0%	19435	35,60%
2.	Zona verzi intravilan si extravilan	54607	100%	34227	62,65%
3.	Zona cai de comunicatie rutiera	0	0%	945	1,75%
	TOTAL	54607	100	54607	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona are toate utilitatile necesare functionarii.

- Apa,

Pe str.Viile Dealul Mic exista conducta de apa. Pentru bransarea utilizatorilor la retea se vor intocmi si executa proiecte de catre S.C.Aquaserv S.A., furnizorul de apa.

- Canalizare menajera

Pe str. Viile Dealul Mic exista un canal menajer PVC ø 250mm. Pentru bransarea utilizatorilor la retea se vor intocmi si executa proiecte de catre S.C.Compania Aquaserv S.A.- detinatorul retelei.

- Canalizare pluviala

Zona nu are canalizare pluviala. Apele pluviale de pe platformele de acces, parcuri si acoperisuri vor fi colectate si evacuate in santurile stradale sau emisar.

- Gaze naturale

Pe str.Viile Dealul Mic exista conducta de gaz de presiune redusa P.E. ø 63mm. Bransamentele la aceasta se vor realiza conform normelor speciale si cu acordul furnizorului Del-gaz Grid S.A.

In zona sunt retele de transport gaz metan, neafectate de propunerea urbanistica din documentatie.

Fata de aceste retele vor fi pastrate distante de protectie, dupa cum urmeaza :

- S.N.G.N. ROMGAZ S.A.

Se permite construirea, cu respectarea obligatorie a urmatoarelor conditii :

A. Conditii tehnice

1. Distantele minime de siguranta/protectie :

» **conducta aductiune gaze naturale:**

- distanta minima de siguranta 35m de ambele parti ale conductei fata de cladirile destinate a fi ocupate de oameni sau constructii sociale, administrative si industriale.
- distanta minima de protectie 2m de ambele parti ale conductei.

» **conducta colectoare gaze naturale :**

- distanta minima de siguranta 20m de ambele parti ale conductei fata de cladirile destinate a fi ocupate de oameni sau constructiile sociale administrative si industriale.
- distanta minima de protectie 4m de ambele parti ale conductei.

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

» **conducta colectoare inmagazinare gaze naturale :**

- distanta minima de siguranta 35m de ambele parti ale conductei fata de cladirile destinate a fi ocupate de oameni sau constructiile sociale administrative si industriale.
- distanta minima de protectie 4m de ambele parti ale conductei.

» **conducta inmagazinare gaze naturale :**

- distanta minima de siguranta 35m de ambele parti ale conductei fata de cladirile destinate a fi ocupate de oameni sau constructiile sociale administrative si industriale.
- distanta minima de protectie 2m de ambele parti ale conductei.

» **sonda gaze naturale :**

- distanta minima de siguranta 50m in orice directie fata de cladirile destinate a fi ocupate de oameni sau constructiile sociale administrative si industriale.

2. In zona de siguranta, in portiunea hasurata in desen cu verde si meganta sunt interzise constructiile ce adapostesc persoane, iar zona de protectie, in portiunea hasurata cu portocaliu si albastru, sunt interzise constructii de orice fel (inclusiv fundatii de beton pentru omprejmuire).

3. Deasupra conductelor S.N.G.N.ROMGAZ S.A. Sucursala Tg.Mures existente se interzice circulatia utilajelor grele de constructie sau depozitarea de materiale de constructii de orice fel. Este interzisa utilizarea lucrului cu foc deschis in zona de siguranta a obiectivelor.retelelor S.N.G.N.ROMGAZ S.A. Sucursala Tg.Mures, respetiv 20m de fiecare parte a conductelor si 35m fata de capul de eruptie al sondei.

4. Pe toata durata de exploatare a obiectivelor S.N.G.N.ROMGAZ S.A. mentionate la pct. A1,2 si 3 aveti obligatia de a permite accesul personalului S.N.G.N.ROMGAZ S.A. pentru controlul traseului si mentenenta conductelor precum si al utilajelor in cazul efectuarii de interventii la conducte.

B. Conditii generale

In cazul avarierii sau deteriorarii obiectivelor S.N.G.N. ROMGAZ S.A., beneficiarii obiectivelor noi vor suporta contravaloara pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale si de restabilire a functionalitatii elementelor afectate.

- S.C. DEPOMURES S.A.

Se permite construirea :

A. Conditii tehnice :

1. Respectarea distantelor minime de siguranta dupa cum urmeaza :
 - pe o raza de 50m de la gurile puturilor sondelor de inmagazinare;
 - de 35m intre partea exterioara a imprejmuirii grupurilor de sonde de inmagazinare si limitele exterioare ale viitoarelor constructii;
 - de 35m de fiecare parte a axei colectorului de inmagazinare gaze naturale/ axelor conductelor de aductiune/ axelor racordurilor si limitele exterioare ale

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

viitoarelor constructii, in conformitate cu ed.nr.8 in vigoare a Raportului de Securitate si Planului de Urgenta Interna ale Depomure S.A., validate de autoritatile competente.

2. In interiorul distantei minime de siguranta sunt interzise constructii de orice fel;
3. Este interzis sa utilizati foc deschis in interiorul si in imediata apropiere a zonei de siguranta mentionata la pct.1.

4. Este interzis sa efectuati sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor DEPOMURES S.A., fara avizul prealabil al operatorului DEPOMURES S.A.

5. Este interzis sa depozitati materiale pe caile de acces si in zona de siguranta a obiectivelor DEPOMURES S.A.

6. Este interzisa circulatia utilajelor grele de constructie deasupra conductelor apartinand DEPOMURES S.A.

7. La predarea amplasamentului pentru proiectarea/executia obiectivului supus avizarii, va participa in mod obligatoriu, pe baza instiintari primite de la dumneavoastra cu **minim 3 zile in prealabil**, un reprezent al DEPOMURES S.A. Tg.Mures, pentru identificarea si marcarea obiectivelor in cauza si pentru certificarea conformitatii proiectului viitoarei constructii cu cerintele din prezentul aviz; In cazul in care reprezentantul DEPOMURES S.A.constata ca nu exista conformitate, prezentul Aviz de Amplasament isi pierde valabilitatea;

8. Pe toata durata de exploatare a obiectivelor DEPOMURES S.A. (sondele de inmagazinare, conducta de aductiune aferenta acestora, racorduri si colector de inmagazinare) aveti obligatia de a permite accesul neconditionat utilajelor pentru operatii speciale si interventie la sonde si instalatiile tehnologice de suprafata;

9. In cazul aparitiei unei situatii de urgenta majora care cere necesita interventia unor utilaje speciale agabaritice, pentru eliminarea/limitarea consecintelor in perioada interventiei de specialitate, **S.C.DEPOMURES S.A. nu va fi raspinzatoare pentru un eventual impact de mediu produs in zona de interventie** (poluarea fonica, poluare atmosfera, potentiale distrugerii ale unor dunuri, etc). Zona de interventie, in aceste situatii, poate depasi zona de siguranta in functie de posibilitatea de acces, stationare si montare ale utilajelor speciale de interventie si S.C.DEPOMURES S.A. va fi exonerata de plata oricaror despagubiri.

10. Pe toata durata de exploatare a obiectivelor S.C.DEPOMURES S.A. (sondele de inmagazinare, conducte de aductiune aferenta acestora, racorduri si colector de inmagazinare) aveti obligatia de a nu interveni in nici un mod asupra acestor obiective si de a informa imediat la nr. de telefon de urgenta 0743154154 S.C.DEPOMURES S.A. despre aparitia unor modificari/anomalii in functionarea normala a obiectivelor mai sus mentionate.

B. Conditii generale

1. Avarierea sau deteriorarea obiectivelor Depozitului de inmagazinare operat de DEPOMURES S.A. precum si nerespectarea normelor privind zonele de protectie si siguranta ale sondelor si instalatiilor tehnologice de suprafata aferente incalca si prevederile art. 190 din Legea Energiei Electrice si a Gazelor Naturale si se sanctioneaza conform art. 194 pct. 26 si urmatoarele din Legea Energiei Electrice si a Gazelor Naturale;

- Electricitate

Pe str. Viile Dealul Mic exista retele aeriene si subterane de electricitate. Pentru aprovizionarea cu electricitate a viitoarelor obiective se vor intocmi proiecte conform normelor.

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

S.D.E.E. Transilvania Sud – furnizorul de electricitate permite construirea, in urmatoarele conditii :

In zona amplasamentului studiat, S.D.E.E. Mures are in exploatare si in gestiune linia electrica aeriana de 0,4Kv.

- Fata de LEA 0,4Kv veti respecta : Ordinul ANRE nr.49/2007 – Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice si PE 106/2003 – Normativ pentru proiectarea si executarea liniilor electrice aeriene de joasa tensiune.

- In apropierea LEA 0,4Kv, orice constructie locuabila sau nelocuabila executata din materiale neinflamabile va respecta distanta minima de apropiere de 1m prescrisa de Normativul PE 106/2003 cap. XI.10, masurata orizontal intre conductorul extrem al LEA la deviatia lui maxima si cea mai apropiata parte a cladirii.

- In apropierea LEA 0,4Kv, orice constructie locuabila sau nelocuabila executata din materiale inflamabile sau in care se depoziteaza-prelucreaza substante sau materiale inflamabile sau cu pericol de incendiu (explozie), va respecta conform Normativul PE 106/2003 cap. XI.5 distanta minima de apropiere intre axul LEA si peretele cladirii de 1,5m ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona, adica 12m.

- Daca in zona portilor de acces in incinta exista stalpi apartinand SDEE Mures, acestia vor fi protejati impotriva distrugerii. In cazul in care acest lucru nu este posibil, stalpii vor fi reamplasati prin grija si pe cheltuiala beneficiarului cu o firma atastata ANRE.

- *SE INTERZICE CATEGORIC* inglobarea retelelor electrice aeriene de 0,4 kV existente in incinte, evitandu-se astfel problemele ridicate la eventualele lucrari de remediere la LEA joasa tensiune din zona, respectiv accidentarea prin electrocutare.

- La inceputul construirii, in colaborare cu organele de exploatare S.D.E.E.Mures – CE MT-JT Tg. Mures, se vor efectua sonajele pentru identificarea precisa a traseelor prizelor de pamantare ale stalpilor LEA 0,4 Kv, fata de care si pana la orice fundatie, se va posta o distanta minima de 0,6m, conformitate cu normativele in vigoare.

- *SE INTERZICE CATEGORIC* distrugerea sau taierea prizelor de pamantare aflate in exploatarea S.D.E.E.Mures.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Investitia in locuinte si servicii complementare nu este poluanta. Pe parcursul exploatarei vor fi incheiate contracte cu firme de evacuare a apelor menajere, deseurilor menajere. Apa calda si incalzirea spatiilor se va face cu centrale termice in condensatie, pe gaz metan, care vor respecta normele in vigoare.

Pe parcursul executiei se vor proteja imobilele invecinate, se va evita producerea de noxe si se vor lua masuri de protectia personalului lucrator si a locuitorilor si pietonilor.

Deseurile rezultate din constructie sau din exploatarea functionala vor fi colectate selectiv si transportate la locurile de depozitare deseuri sau prin intermediul firmelor specializate de transport si depozitare deseuri menajere.

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Investitia este privata, pe terenuri private.

Pentru construirea strazii va fi nevoie de cedarea catre Domeniul Public a suprafetei de 945,00 mp, evaluata la momentul intocmirii P.U.Z. aceasta se va definitiva dupa intocmirea proiectului de drum – str.Viile Dealului Mic – cind se va stabili prospectul si traseul acestuia.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.

Documentatia corecteaza prevederile P.U.G. care desemnau zona ca teren agricol, fara posibilitate de construire, netinand cont de faptul ca erau deja construite locuinte pe el.

Adoptarea denumirii functionale de LV1- subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa corecteaza eroarea facuta.

4.2. CATEGORII SI PRIORITATI DE INTERVENTIE

Autoritatea locala va trebui sa proiecteze si execute la parametri actuali strada Viile Dealul Mic.

4.3. PRIORITATI DE INTERVENTIE

Se vor face proiecte de bransare la utilitati, se vor propune edificate care sa ordoneze zona.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Construirea unui front stradal coerent pe o zona inca nealterata, introducerea in intravilan si reglementarea zonei duce la imbunatatirea calitatii vietii zonei.

Propunerea urbanistica favorizeaza construirea de locuinte conforme cu dezvoltarea durabila si aspiratiile pentru locuirea civilizata.

Intocmit,
Arh. Kovacs Angela

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**afereent P.U.Z. – Introducere in intravilan, lotizare terenuri si stabilire
reglementari in vederea construirii de locuinte unifamiliale, in str. Viile
Dealul Mic, mun.Tg.Mures, beneficiari Kosa Laszlo si Kosa Aniko**

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documentatii :

- P.U.G.Tg.Mures, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.

Documentatia propune introducerea in intravilan si reglementarea zonei ca :

**LV - Subzona locuintelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1,
situate pe versanți slab construiți**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

LV 1- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

Problemele ridicate sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Budiului care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor; solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV - se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV 1 - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 10% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cat mai redusa 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 cat mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandata este D+P+1, 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.

LV 1 - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

LV- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depaseasca **200mp** ADC și să nu genereze transporturi grele;
-- aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250** metri;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc 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 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros; depozitari de materiale refofosibile;
- 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 intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A
CLĂDIRILOR**

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

LV 1 - parcela se considera construibilă dacă se respecta 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 garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafața minimă de 1000mp și un front la stradă de minim 12,0m; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV - 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

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

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

LV - 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

LV - 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

LV - 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 latime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV 1- înălțimea maximă admisibilă la cornișe 7,0 metri D+P+1, D+P+M

**P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : KOSA LASZLO si sotia KOSA ANIKO
Adresa : Str. Viile Dealul Mic, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z..
Data: 06.2017

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- LV - 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

- LV - 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; sau în emisari locali
 - pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- LV - 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 transparentă din metal sau lemn dublata de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- LV 1 - POT_{max}=20%
min = 5%

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

- LV 1 - pentru înălțimi D+P CUT_{max}=0,3
- pentru înălțimi D+P+1 CUT_{max}=0,9
min=0,15