

**P.U.Z.
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
DEZMEMBRARE TEREN
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
UNIFAMILIALE**

BENEFICIAR: Cozma Anda Ramona

AMPLASAMENT: zona str. Budiului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 05.2021

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANȚI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ARH. STAG. AITAI ALBERT _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - P.U.G. | A.0.1 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - ORTOFOTO | A.0.2 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - P.U.G. PRELIMINAR | A.0.3 |
| 4. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - P.U.Z. APROBAT ÎN ZONĂ | A.0.4 |
| 5. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - ETERRA | A.0.5 |
| 6. SITUAȚIE EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI | A.1 |
| 7. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | A.2 |
| 8. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | A.2.1 |
| 9. REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ | A.3 |
| 10. REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ | A.3.1 |
| 11. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A.4 |
| 12. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A.4.1 |
| 13. MOBILARE TEREN, SIMULĂRI 3D | A.5 |
| 14. STUDIU ÎNSORIRE – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ORTOFOTO | S.I.01 |
| 15. STUDIU ÎNSORIRE – SOLSTIȚIUL DE IARNĂ ORELE 8:00/8:30/9:00 | S.I.02 |
| 16. STUDIU ÎNSORIRE – SOLSTIȚIUL DE IARNĂ ORELE 9:30/10:00/10:30 | S.I.03 |
| 17. STUDIU ÎNSORIRE – SOLSTIȚIUL DE IARNĂ ORELE 11:00/11:30/12:00 | S.I.04 |
| 18. STUDIU ÎNSORIRE – SOLSTIȚIUL DE IARNĂ ORELE 12:30/13:00/13:30 | S.I.05 |
| 19. STUDIU ÎNSORIRE – SOLSTIȚIUL DE IARNĂ ORELE 14:00/14:30/15:00 | S.I.06 |
| 20. STUDIU ÎNSORIRE – SOLSTIȚIUL DE IARNĂ ORELE 15:30/16:00/16:30 | S.I.07 |
| 21. STUDIU ÎNSORIRE – ECHINOȚIU DE PRIMĂVARĂ/TOAMNĂ | S.I.08 |

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZMEMBRARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: P.U.Z. Introducere în intravilan și dezmembrare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale

Amplasamentul investiției: zona str. Budiului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Beneficiar: Cozma Anda Ramona

Proiectant: S.C. Arhitecton S.R.L.

Faza: P.U.Z.

Data: 05.2021

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește să parceleze terenul în vederea construirii de locuințe unifamiliale. Pentru inițierea documentației de urbanism a fost obținut C.U. nr. 1087/30.07.2020 pentru întocmire P.U.Z.

Terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Tg. Mureș, limitrof unui corp insular de intravilan, mobilat cu locuințe de mici dimensiuni. Este evidențiat în C.F. 137736/Tg. Mureș, nr. cad. 137736, teren extravilan arabil în suprafață de 13.071,0mp, proprietari Cozma Anda Ramona și Nagy Imre în cota 1/2.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism;
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- P.U.Z. Introducere în intravilan și stabilire reglementări în vederea construirii unei locuințe, aprobat prin H.C.L. 84/10.02.2011.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg. Mureș;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studii privind aprovizionarea cu utilități a zonei;

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Zona este situată în partea de sud-vest a municipiului, puțin construită, cu loturi și locuințe constituite de max. 60-70 ani, cu specific agricol. Pe strada Budiului s-au construit mici ansambluri de locuințe unifamiliale, după procedurile de introducere în intravilan și parcelare prin P.U.Z.

Potențial de dezvoltare

Zona este una din puținele rămase neconstruite în municipiu, propice locuirii datorită amplasamentului nepoluat, verde, cu utilități.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul zonei

Terenul este extravilan, limitrof unei zone de intravilan insular, cu funcțiunea de locuire.

Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară, cu instituții

Amplasamentul este front la str. Dealul Budiului, care are acces la intravilanul municipiului – cartierul Dâmbu Pietros sau zona industrială "Budiu" prin str. Budiului (D.C. 65).

Strada are rețele de apă, canal, electricitate și gaz metan.

Zona limitrofă este preponderent ocupată de locuințe, iar terenul studiat este liber de construcții.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona este preponderent agricolă, cu culturi pe zonele de lunca a pârâului Budiu și livezi pe versantul studiat. Pe cealaltă parte a pârâului, colinele sunt împădurite.

Pârâul Budiu are un curs neregularizat, dar departe de zona construită studiată în această documentație. Versantul are expunere sudică, propice dezvoltării vegetației.

Geometria zonei este variabilă, cu o pantă ascendentă, pornind de la str. Dealul Budiului.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Accesul dinspre oraș se face pe drumul comunal DC 65 – str. Budiului, către satul Budiu. Acesta este asfaltat, în curs de reparare, are un profil de două benzi, acostament și șanțuri laterale. Din acesta se deschide perpendicular un drum pietruit, cu lățime de 6,0m, acostament și șanțuri laterale, care trece pârâul Budiu pe un pod supraînălțat, denumit str. Dealul Budiului.

Strada Dealul Budiului este un drum pietruit, de profil neregulat, cu două benzi, fără șanțuri de scurgere pe întreg traseul. Apele pluviale se scurg natural către pârâu, pe panta naturală a terenului.

Transport

Zona nu are transport în comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Imobilele au în general suprafețe mari, peste 1.000,0mp, cu edificate cu funcțiune majoritar locuințe, anexe agricole și cabane, cu procent mic de ocupare al terenurilor. Starea lor fizică diferă de la funcțiune la data construirii și în general este medie.

Terenurile sunt pășuni, livezi sau cultivate cu legume.

În amenajările agricole sunt crescute animale pentru subzistență.

Relaționări între funcțiuni

Terenul beneficiarului este neconstruit, agricol. Zona are doar locuințe, fără servicii publice sau instituții.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul beneficiarului este neconstruit. Zona limitrofă este construită cu loturi cu suprafețe mari, cu edificate cu funcțiunea de locuințe, anexe agricole, cabane.

O estimare a coeficienților urbanistici ar fi de P.O.T. max. 20%, C.U.T. max. 0,3-0,6. În documentația H.C.L. 84/2011 coeficienții urbanistici sunt P.O.T. 15% și C.U.T. 0,3.

Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirile construite limitrof sunt de două tipuri:

- cele construite înainte de anii 2000, care au funcțiuni de locuire, anexe, case de vacanță, au structură, aspect mediocru;
- cele construite după aprobarea P.U.Z. în 2011 au structură și aspect bun, fără a excela în creativitate.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are străzi constituite, utilități. Nu sunt asigurate servicii sau instituții publice.

Asigurarea cu spații verzi

Zona este verde, cu edificate de mici dimensiuni, cu curți amenajate și livezi, zone cultivate.

Nu sunt spații verzi publice, dar considerăm că nu sunt încă necesare.

Existența unor riscuri naturale

Zona nu are probleme de alunecări de teren, inundabilitate.

Principalele disfuncționalități

Tabelul alăturat prezintă analiza amplasamentului:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	- str. Budiului, în zona studiată nu este asfaltată, nu are trotuare, canalizare	- urbanizarea str. Budiului cu profil urban, rigole, trotuare, iluminat stradal
Fond construit	- teren neconstruit	- reglementarea zonei pentru posibilitatea construirii durabile
Spații plantate	- zonă verde, neconstruită, cu exploatații agricole	- reglementarea zonelor cu păstrarea caracterului verde al incintelor
Probleme de mediu	- nu sunt	- nu sunt
Protejarea zonelor față de construcții	- terenul studiat este traversat de o linie electrică de medie tensiune	- păstrarea zonei de protecție a liniei electrice 2x6,00m.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona are utilități necesare construirii. Descrierea lor se va face după obținerea avizelor de amplasament de la fiecare furnizor.

Apă și canalizare

Pe stradă sunt conducte de apă P.E. de 110mm, colector menajer PVC de 250mm, conductă refulare ape uzate menajere P.E. de 110mm și o stație de pompare ape uzate menajere.

Gaze naturale

În zonă nu sunt rețele de gaz de transport sau menajere.

Electricitate

Pe stradă există LEA 0,4kV. Terenul este traversat de o LEA 20 kV Ungheni – Cristești, derivația Budiu Mic cu o zonă de protecție 2x12,0m.

Telefonie

În zonă nu există rețele și echipamente de telecomunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu are probleme de alunecări de teren, inundabilitate.

S-au făcut foraje geotehnice pentru stabilirea stratificației și a formei de fundare.

Concluziile sunt următoarele:

Stratificația terenului și caracteristicile geotehnice ale rocilor

La suprafață este umplutură din pământ argilos cafeniu și negru – (F1) sau sol vegetal cafeniu – închis – (F2), în grosime de 0,60-0,80m. În continuare, în amândouă foraje apare nisip argilos – prăfos, cafeniu – ruginiu – (F1) și cafeniu – gălbui – (F1, F2), plastic curgător sau plastic consistent – (plastic consistent numai în F2, sub – 3,00m).

Pe baza analizelor de laborator, în coloana stratigrafică, după indicele de consistență, apar două tipuri de roci: nisip argilos – prăfos, plastic curgător și nisip argilos – prăfos, plastic consistent.

Caracteristicile geotehnice mai semnificative ale acestor roci sunt: indice de plasticitate – I_p , indice de consistență – I_c , indice porilor – e , coeziune – c , unghi de frecare interior – ϕ , presiunea convențională de calcul de bază – P_{conv} . (sau presiunea critică – P_{cr} , unde este cazul).

La nisip argilos – prăfos, plastic curgător – (F1 – strat nr. 2, 3, F2 – strat nr. 2): $I_p=8,13 - 9,12\%$, $I_c=0,06 - 0,10$, $e=0,63 - 0,68$, $\phi=20^\circ$, $c=4$ kPa, terenul de fundare se calculează pe bază de P_{cr} .

La nisip argilos – prăfos, plastic consistent: (F2 – strat nr. 3): $I_p=9,47\%$, $I_c=0,54$, $e=0,51$, $\phi=22^\circ$, $c=6$ kPa, $P_{conv.}=200$ kPa.

Condiții hidrogeologice

Nu sunt condiții pentru formarea unei pânze de apă subterană cu nivel hidrostatic continue, iar apa subterană deseori este sub presiune hidrostatică, având tendință de ridicare. Pe amplasamentul studiat NH s-a stabilizat la -1,40 – 1,50m adâncime de la suprafața terenului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate în documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

A fost întocmită și avizată documentația topografică pentru stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului beneficiarului.

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundare pe amplasament.

Se vor întocmi studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru construcțiile propuse.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Zona este extravilană. Limitrof a fost introdusă în intravilan o zonă care are următoare denumire funcțională și regulament:

LV1z – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți, în condiții de densitate redusă

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

LV1z – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slabi construiți, în condiții de densitate redusă

Problemele ridicate de aceste subzone sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiul 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, realizare din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1, P+3 niveluri, de dimensiuni mari și fronturi mari;
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii de stabilitate pe bază de profile 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 pantă trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

LV1z – se admite funcțiunea de locuire.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

LV1z – locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, 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+1;
- se va sigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;

- plantare se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV1z – se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

LV1z – se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

- aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250m;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, viță de vie, grădini.

Articolul 3. – Utilizări interzise

LV1z – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,0mp 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 orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 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)

LV1z – parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 300,0mp și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de 800,0mp și un front la stradă de minim 12,0m;
- 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

LV1z – clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,00m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

LV1z – 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 3,00m.

În cazul în care lățimea parcelei deja construite este mai mică de 15,00m, deoarece caracterul zonei este mai mult rural, se admite ca distanța minimă față de limita laterală să fie 1,00m, cu acordul vecinilor și fără creare de calcane.

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

LV1z – 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 5,00m.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

LV1z – distanța 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 6,00m.

Articolul 8. – Circulații și accese

LV1z – 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 3,00m lățime.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

LV1z – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

LV1z – înălțimea maximă admisibilă la cornișe 7,0m (P+1);

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

– înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (2,20m).

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

LV1z – 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 tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

LV1z – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile brânțamente 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

LV1z – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

Articolul 14. – Împrejmuiri

LV1z – gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă din metal sau dublată de un gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

LV1z – P.O.T.max. = 15%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

LV1z – C.U.T.max=0,3.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Propunem păstrarea caracterului "rural" al zonei, cu loturi mari (min. 600,0mp), procente mici de ocupare a terenului, plantări suplimentare ale locurilor rămase "verzi" în incinte, regim mic de înălțime.

Clădirile vor fi amplasate în așa fel încât să profite la maxim de însorire și de priveliștea oferită de versantul împădurit opus.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Odată cu introducerea în intravilan, se propune amenajarea accesului printr-o stradă cu 2 benzi de circulație de 3,5m trotuar, rigole prefabricate carosabile, cu profil de 11,00m.

Parcarea autovehiculelor se va face în curți, conform regulamentului local privind parcarea și staționarea autovehiculelor și a H.C.L. 6/2021 privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Documentația de față propune introducerea în intravilan terenului situat pe frontului străzii și preluarea reglementării limitrofe.

Propunem denumirea funcțională LV1z/a – ”Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime D+P+1 (M) situate pe versanți cu pantă mică, în zone de urbanizare”

Propunem lotul minim de 600,0mp:

- P.O.T. max. 15%;
- C.U.T. max. 0,3 – la P+1 (M);
 0,45 – la D+P+1 (M)

Bilanț teritorial pe terenul beneficiarului

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Locuințe	-	0	0,196	15
2.	Căi de comunicație rutiere/pietonale	-	0	0,196	15
3.	Teren agricol extravilan	1,307	100	-	-
4.	Zone verzi	-	0	0,914	70
	TOTAL	1,307	100	1,307	100

Se introduce în intravilan suprafața de 13.071,0mp.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prin schimbarea statutului din extra în intravilan, zona va capăta interes urbanistic.

Am propus modernizarea rețelei stradale, de la accesul din drumul comunal până la loturile construibile pe un profil de 11,0m.

Apă și canalizare

Alimentarea cu apă a întregului ansamblu se dorește a realiza de la rețeaua de apă stradală existentă în str. Budiului Mic printr-o execuție de branșamente individuale pentru fiecare parcelă în parte conform planului de situație Ac01. Din căminul de branșare proiectat se vor monta numărul de contoare necesar pentru alimentarea fiecărui imobil în parte în funcție de modul de realizare al instalațiilor interioare.

Branșamentele de apă proiectate se vor realiza din polietilenă PE 100 Pn bari SDR 17 având diametre cuprinse între Dn 32mm și 63mm în funcție de numărul de imobile pe

care le vor alimenta. Fiecare imobil în parte va fi dotat cu contor individual situat în căminul de apometru.

Datorită diferențelor de nivel și al configurației terenului, rețeaua de canalizare menajeră se poate realiza doar pe proprietatea privată în spatele proprietății. Datorită acestei soluții rețeaua de canalizare menajeră va fi o rețea interioară de incintă. Aceasta se va realiza din țevă de PVC Sn 4mm având diametre cuprinse între Dn 200mm și Dn 250mm conform Ax01. În capătul rețelei de canalizare menajeră se va amplasa o stație de pompare apă uzată SPAU care va refula în stația de pompare existentă SPAU ex de pe str. Budiu Mic.

Refularea stației de pompare apă uzată proiectată în lungime de aproximativ 50m va fi din țevă din PEHD, Pn 10 bari, Dn 110mm, SDR 17. Lungimea rețelei de canalizare menajeră proiectată din PVC, de pe amplasamentul studiat va avea lungimea totală de aproximativ 600 m. Căminele de racord al imobilelor se vor amplasa în fața acestora în funcție de amplasarea rețelei de canalizare interioară. Căminele de canalizare cele de vizitare cât și cele de racord vor fi căminele din beton conform STAS-urile în vigoare.

Gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale a întregului ansamblu se dorește a realiza de la rețeaua de gaze naturale existentă pe str. Budiului Mic prin execuția unei extinderi de conducte în lungime totală de cca 708,00m.

Rețeaua stradală va fi formată dintr-o conductă de alimentare principală Tronson 1-2 L=272,00m din care se vor alimenta viitoarele parcele laterale. Conform propunerii de P.U.Z. vor exista 11 laterale pe care se vor extinde conductele de gaze naturale din rețeaua principală (tr. 1-2). Lungimea totală a acestor străzi laterale este de 436,00m.

Cuplarea se va face în conducta existentă de PE din strada Budiului, conform plan de situație.

Branșamente noi de gaze naturale se vor racorda la conducta proiectată.

La limitele de proprietate se vor monta PRM-uri (posturi de reglare-măsurare).

Electricitate

Pentru aprovizionare cu electricitate se va branșa la LEA 20/0,4kV existent și LES 0,4kV, cu branșamente la fiecare lot.

LEA 20kV existent va fi strămutată pe limita de proprietate, cu montarea a doi stâlpi.

Paralel cu rețeaua subterană se va plasa fibra optică și branșamente la utilizatori.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Reglementările propuse în această documentație nu schimbă caracterul "verde" al zonei, nu aduc modificări ale profilurilor terenurilor și nu propun procente de ocupare agresive.

Funcțiunea predominantă de locuințe este prietenoasă cu mediul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Data fiind ocuparea mică a zonei și faptului că accesul la facilitățile orașenești este ușor, nu propunem zone cu altă funcțiune decât locuință. Se admit prin regulament servicii, dotări în loturile propuse.

Se propune a se ceda la domeniul public pentru constituirea de străzi suprafața de 508mp. Aceasta va fi definitivată după finalizarea proiectului de sistematizare verticală și stradă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Terenul este extravilan și va prelua denumirea funcțională a zonei învecinate, respectiv **LV1z/a – ”subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime D+P+1 (M) situate pe versanți cu pantă mică, în zone de urbanizare”**, cu adaptarea la terenul reglementat.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Pentru aplicarea prevederilor P.U.Z. se vor face următoarele lucrări, cu prioritate:

- studii de coabilitare cu LEA 20kV;
- studii de aprovizionare cu utilități;
- execuția acestora.

Propunerea de dezmembrare și construire este făcută pe cheltuiala beneficiarului.

Orice intervenție pe domeniul public va fi făcută conform legii și cu acordul administrației locale.

Etapele propuse sunt:

- I. – inițiere P.U.Z.;
 - studii de teren;
 - studii de aprovizionare cu utilități, strămutare sau protejare trasee infrastructurale;
 - studii de mobilare a loturilor.
- II. – aprobare P.U.Z.
- III. – inițiere documentație pentru autorizarea construcțiilor, utilităților;
 - construirea amplasamentului conform proiectelor.
- IV. – recepția lucrărilor și înscriere în cartea funciară.

4.3. PRIORITĂȚI, PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE LUCRĂRI

Investiția este privată și costurile vor fi suportate de beneficiar. Orice intervenție pe domeniul public pentru infrastructură va fi făcută pe cheltuiala beneficiarului lucrării, cu acordul autorității locale.

Alăturăm planul de acțiune.

P.U.Z. Introducere în intravilan și dezmembrare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale Beneficiar: Cozma Anda-Ramona Adresa: zona str. Budiului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. Pr.: 632/2020 Faza: P.U.Z. Data: 05.2021
---	--

4.4. APRECIEREA ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentația continuă tendința de urbanizare a zonei cu locuințe individuale de mici dimensiuni.

Întocmit:
Arh. Kovacs Angela

I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. Introducere în intravilan și dezmembrare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale

în mun. Tg. Mureș, zona str. Budiului, jud. Mureș

beneficiar: Cozma Anda-Ramona

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent "P.U.Z. Introducere în intravilan și dezmembrare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale" însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism extind propunerile propunerile P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 84/2021.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.G. Tg. Mureș, elaborat de S.C. Arhitect Intersoft S.A. și aprobat cu H.C.L. 257/2002;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- P.U.Z. Introducere în intravilan și stabilire reglementări în vederea construirii unei locuințe, str. Viile Dealului Budiului, beneficiar Vari Csaba, aprobat cu H.C.L. 84/2011;
- H.C.L. 6/2021 privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

3.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona care are caracter urban.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în zone care nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu apă potabilă;
- gaz;
- telecomunicații;
- colectarea și înlăturarea apelor pluviale, menajere reziduale și a deșeurilor.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele;
- zonele verzi.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Aliniamentul propus este la 6,00m.

6.2. Distanța față de limite este de 3,00m față de laterale la terenul beneficiarului și 5,00m față de cea posterioară.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Se vor asigura locuri de parcare în incinte. Se propune un număr de parcări conform H.C.L. 6/2021 privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T.max. admis. În cazul de față de minim 600mp.

9.2. Înălțimea maximă este D+P+M, P+1. Maxim 7,00m la P+1 (M) și 9,00m la D+P+1 (M) la atic/cornișă față de C.T.N.

9.3. Autorizarea executării construcțiilor se face doar dacă acestea au aspect corespunzător funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și plantat cu pomi decorativi.

10.2. Terenul va avea împrejmuire semitransparentă sau dublată de gard viu, dacă este necesară delimitarea față de terenurile învecinate.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Documentația propune denumirea funcțională:

- **LV1z/a – subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime D+P+1 (M) situate pe versanți cu pantă mică, în zone de urbanizare**
- **V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică**

LV1z/a – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+1 (M) SITUATE PE VERSANȚI CU PANTĂ MICĂ, ÎN ZONE DE URBANIZARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din U.T.R.:

LV1z/a – ”subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime D+P+1 (M) situate pe versanți cu pantă mică, în zone de urbanizare”

Probleme ridicate de aceste subzone sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiul geotehnic și hidrologic din zonă care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare;
- este obligatoriu ca în zonă să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construcție;
- controlul scurgerii apelor pluviale în sensul capterii și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- operațiunile să se realizeze în partereneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice și geografice.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

LV1z/a – se admite funcțiunea de locuire de mici dimensiuni, D+P+M, P+1

– echipamente publice.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

LV1z/a – locuințe individuale în regim de construire izolat 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 de D+P+M, P+1;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și suprafețe impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

Articolul 3. – Utilizări interzise

LV1z/a – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,0mp 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 orice 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;
- 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)

LV1z/a – parcela se consideră constructibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 150mp 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 parcare, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

- parcela are suprafață minimă de 600mp și un front la stradă de minim 12,0m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

LV1z/a – clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 6,00m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

LV1z/a – 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 3,00m.

În cazul în care lățimea parcelei deja construite este mai mică de 15,00m, deoarece caracterul zonei este mai mult rural, se admite ca distanța minimă față de limita laterală să fie 1,00m, cu acordul vecinilor și fără crearea de calcane.

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

LV1z/a – 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 5,00m.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

LV1z/a – distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6,00m.

Articolul 8. – Circulații și accese

LV1z/a – 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 3,00m lățime.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

LV1z/a – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, conform H.C.L. 6/2021.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

LV1z/a – înălțimea maximă admisibilă la cornișe 7,00m la P+1 (M) și 9,00m la D+P+1 (M) de la C.T.N.;

– înălțimea acoperișului nu va depăși garabitul unui cerc cu raza de 7,00m cu centrul pe linia cornișei;

– înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m).

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

LV1z/a – clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu ansamblul propus;

- 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;
- se va folosi o pantă de minim 70% pentru învelitori;
- se admite acoperirea cu terasă, cu propuneri arhitecturale moderne, de calitate.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

LV1z/a – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente pentru electricitate, CATV și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile 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

LV1z/a – spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

Articolul 14. – Împrejmuiri

LV1z/a – gardurile spre stradă vor avea înălțimea maxim 2,20m și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,30m și o parte semitransparentă din metal sau lemn dublată de un gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

LV1z/a – POTmaxim = 15%.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

LV1z/a – pentru înălțimi P+1 (M) C.U.T. maxim = 0,3;
D+P+1 (M) C.U.T. maxim = 0,45.

V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

V5 – conform legilor și normelor în vigoare.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

V5 – neconstruibil.

Articolul 3. – Utilizări interzise

V5 – se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

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

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

V5 – conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 8. – Circulații și accese

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P.U.Z. Introducere în intravilan și dezmembrare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale Beneficiar: Cozma Anda-Ramona Adresa: zona str. Budiului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. Pr.: 632/2020 Faza: P.U.Z. Data: 05.2021
---	--

Articolul 14. – Împrejmuiri

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T)

V5 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Întocmit,
arh. Kovacs Angela

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. Introducere în intravilan și dezmembrare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea investiției: P.U.Z. Introducere în intravilan și dezmembrare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale

Amplasamentul investiției: zona str. Budiului f. nr., mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Beneficiar: Cozma Anda Ramona

Proiectant: S.C. Arhitecton S.R.L.

Faza: P.U.Z.

Data: 05.2021

1. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categorii de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

LUCRĂRI	PERIOADA ESTIMATĂ DE EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Proiectarea drumurilor și a rețelelor edilitare, eliberarea de amplasament	2021	Investitor
Obținere C.U. infrastructură	2021	Investitor
Obținere A.C. infrastructură	2021	Investitor
Dezmembrarea corpurilor de stradă în vederea cedării la Domeniul Public	2021	Investitor
Proiectarea edificatelor	2021-2023	Investitor
Obținere C.U. edificate	2021	Investitor
Obținere A.C. edificate	2021-2023	Investitor
Începerea lucrărilor conform A.C. obținute pt. categoriile de lucrări necesare investiției	2021	Investitor
Închidere lucrări conform A.C.	2022-2023	Investitor
Recepție lucrări, întabulare în C.F.	2022-2023	Investitor

Beneficiar:

Întocmit :
Arh. Kovacs Angela

GLOSAR DE TERMENI

Atic – Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foisoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

Construcție existentă – în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă – partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol (prescurtat:D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*).

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsoul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m,

P.U.Z. Introducere în intravilan și dezmembrare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale Beneficiar: Cozma Anda-Ramona Adresa: zona str. Budiului, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Nr. Pr.: 632/2020 Faza: P.U.Z. Data: 05.2021
---	--

suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

Teritoriul administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

Teritoriul intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente) (*Legea 350/2001*).

Teritoriul extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.) (*Legea 350/2001*).

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local;
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea 51/2006*).