

BENEFICIAR:
BUGNAR IOAN SI SC FORTIS CO SRL
str.Garofitei; nr.3 nr.3/B; Târgu-Mureş

PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE CASA DE LOCUIT
AMPLASARE CASĂ DE LOCUIT
Târgu-Mureş, str. Garofitei; nr.3- 3/B

Proiect nr.6575.0 - Faza: P.U.Z.
Întocmit: SC PROIECT SRL - Tg.Mureş
str.Tineretului nr.2

BORDEROU

A. Piese scrise

- Foaie de gardă
- Listă de semnături
- Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Descrierea soluției propuse
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Studiul geotehnic

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. ANEXE

- * Certificat de urbanism, eliberat de Primăria municipiului Târgu-Mureș
- * Extras de Carte funciară Târgu-Mureș - copie.
- * Aviz de amplasament eliberat de SC COMPANIA AQUASERV SA Târgu-Mureș
- * Aviz de principiu -eliberat de SC Electrica Distribuție Transilvania Sud SA-Sucursala Mureș
- * Aviz eliberat de E-on Gaz Distribuție SA Târgu-Mureș;
- * Acord de principiu din eliberat de SC Romtelecom SA - Centru telecomunicații Mureș;

B. Piese desenate

	Plan de încadrare în zonă vizat de OCPIM	sc. 1 : 5000
	Plan de situație vizat de OCPIM	sc. 1 : 1000
A01	Plan de încadrare în teritoriu	sc. 1 : 1000
A02	Situația existentă	sc. 1 : 500
A03	Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1 : 500
A04	Plan situație –rețele existente	sc. 1:500
A05	Reglementări - echipare edilitară	sc. 1 : 500
A06	Plan situație – regim juridic	sc. 1 : 500
A07	Plan situație – regim economic	sc. 1 : 500
A08	Secțiune transversală prin teren	Sc.

Intocmit
arh.Keresztes Géza



S.C. „**PROIECT**” S.R.L.
TÂRGU MURES

Proiect nr.6575.0/2009
PLAN URBANISTIC ZONAL
Amplasare casă de locuit
Târgu-Mureş, str.Garofitei; nr.3
Faza: PUZ

FOAIA DE GARDĂ






Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
Extindere casa de locuit
Amplasare casă de locuit
Târgu-Mureş, str. Garofitei nr.3**

Faza de proiectare : **P.U.Z.**

Beneficiar: **BUGNAR IOAN
SC FORTIS CO SRL**

Proiectant : **S.C. PROIECT S.R.L. TÂRGU MUREŞ
Str.Tineretului nr.2**

LISTA DE SEMNĂTURI

Director	cons.jr.Simó István	
Şef proiect	arh.Keresztes Géza	
Proiectanţi	arh.Keresztes Géza	
	ing.Şerban Sorina	
	Arh. Farczadi Robert	

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

<i>Denumirea lucrării</i>	:	PLAN URBANISTIC ZONAL Extindere casa de locuit Amplasare casă de locuit Târgu-Mureș, str.Garofitei nr.3
<i>Faza de proiectare</i>	:	PLAN URBANISTIC ZONAL
<i>Beneficiar:</i>		BUGNAR IOAN SC FORTIS CO SRL
<i>Proiectant</i>	:	S.C. PROIECT S.R.L. TÂRGU MUREȘ Str.Tineretului nr.2
<i>Data elaborării</i>	:	2009

1.2. Obiectul lucrării

În cadrul programului de dezvoltare a municipiului Târgu-Mureș se prevedea necesitatea asigurării terenurilor destinate dezvoltării zonelor de locuit cu case unifamiliale, situate pe parcele individuale.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, conform Planului Urbanistic General PUG etapa II, întocmit de ARHITEXT INTELISOFT SRL București, în anul 1998, în ansamblul de locuit din zona străzilor Trébely-Verii, care este o zonă rezidențială tradițională a localității. Terenul studiat se găsește în zona **C - UTR - LV2z - subzona locuințe individuale.**

Prin Certificatul de Urbanism, eliberat de Primăria municipiului Târgu-Mureș, beneficiarul a primit acordul de principiu pentru amplasarea casei de locuit și solicitarea întocmirii unei documentații în fază de plan urbanistic zonal, pentru a analiza:

- * posibilitățile de acces;
- * condițiile de amplasare a casei de locuit;
- * posibilitățile de echipare cu utilități;
- * funcțiunea de bază și funcțiuni complementare pentru zona studiată;
- * regimul de înălțime;
- * condițiile geo și hidrotehnice;

Planul urbanistic zonal stabilește reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul administrativ, trasează căile de circulație, propune zonificarea teritoriului, asigurarea dotărilor și infrastructurii necesare. Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă, în vederea identificării și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective, precum și stabilirea condițiilor de utilizare.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- * extinderea unei locuințe existente și amplasarea unei casei de locuit și a amenajărilor propuse în conformitate cu tema de proiectare;
- * rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- * echiparea cu utilități;
- * asigurarea condițiilor privind protecția mediului.

OBIECTIVELE URMĂRITE PRIN PROIECT sunt:

1. stabilirea terenului aferent propunerilor;
2. asigurarea accesului la parcelă;
3. asigurarea funcționalității prin crearea de dotări tehnico-edilitare proprii;
4. măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului;
5. zonificarea funcțională a terenurilor.

1.3. Surse documentare

- * Planul Urbanistic General etapa II al municipiului Târgu-Mureș, elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL București, în anul 1998;
- * Planul Urbanistic Zonal - zona rezidențială Cornești - proiect nr.4691.0 din anul 2000 - elaborat de SC PROIECT SA-Tg.Mureș;
- * Baza topografică utilizată pentru elaborarea PUZ este ridicarea topografică avizată de OCPIM - la scara 1:1000;
- * date culese pe teren;
- * avizele solicitate prin certificatul de urbanism;
- * studiul geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, într-o zonă de locuit, cu construcții mici și medii, cu regim de înălțime parter, parter și mansardă, parter și etaj

În prezent suprafața studiată este o zonă de locuit aflată în plină dezvoltare, cu locuințe individuale, amplasate pe loturi, izolat sau cuplat (vezi str.Cornești). Este accesibilă în partea vestică din strada Garofitei, iar din partea sudică din strada Cornesti. În zona studiată se află câteva loturi neconstruite, sau construite foarte rar printre care și cel din strada Garofitei la nr.3 și 3B, aflat în posesia beneficiarilor SC Fortis Co SRL și Bugnar Ioan.

2.1. Evoluția zonei

Terenul situat dintre cele două străzi, Garofitei și Cornesti, are o pantă medie, destul de uniformă de 11° în diagonala zonei, în direcția est-vest. Zona a fost folosită ca grădini, fiind rar construită. După dotarea celor două străzi cu lucrări tehnico-edilitare, terenul a devenit atractiv pentru amplasarea caselor de locuit. Din această cauză a apărut o nouă parcelare a zonei, prin divizarea loturilor existente.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află în intravilanului municipiului Târgu-Mureș, în zona rezidențială Cornești. Este delimitată de două străzi, aproape perpendiculare, vest de strada Garofitei, la sud de strada Cornesti, iar la est

de loturi construite, cu accese din str. Cornesti. Zona studiată are suprafața de 18192 mp. Posibilitatea de completare și mobilare a zonei cu noi obiective, pentru care s-a manifestat un deosebit interes din partea investitorilor, este motivul pentru care se fac propuneri. În prezenta documentație se va reglementa din punct de vedere urbanistic și juridic modul de amplasare și construire solicitată prin Certificatul de urbanism eliberat de Primăria municipiului Târgu-Mureș. Aceasta face parte integrantă din documentația elaborată de importanță locală.

Din concluziile studiilor anterioare rezultă ca necesară studierea, aprofundarea și analizarea următoarelor aspecte:

- * respectarea dreptului de proprietate;
- * integrarea noilor construcții și amenajări în cadrul natural și construit;
- * asigurarea cu utilități;
- * întocmirea Regulamentului Local de Urbanism.

Teritoriul studiat de această lucrare are o suprafață de 18192,0 mp se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș.

La elaborarea prezentei documentații s-au respectat prevederile Planului Urbanistic General, întocmit în anul 1998 de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL din București, PUZ zona rezidențială Cornești proiect nr.4691.0 întocmit de SC PROIECT SA în anul 2000 și prevederile Certificatului de Urbanism.

Conform acestor documentații amplasamentul studiat se încadrează în zona C subzona LV2z, subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare tehnică a întregului versant.

În certificatul de urbanism sunt prevăzute următoarele condiții:

- * conform RLU aferent PUZ se admite construirea de locuințe dispuse izolat, cu regim de înălțime P+M;
- * parcela trebuie să aibă suprafața minimală de 1000 mp cu front la stradă de minim 15,00 m;
- * clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 mp, iar față de limitele laterale minim 3,0m, față de limita posterioară minim 5,0 m;
- * regim de înălțime maxim la cornișă 4,0 m (P+M), $POT_{max} = 15\%$, $CUT_{max} = 0,3$.

Deoarece aceste prescripții nu mai corespund cerințelor necesităților zonei, iar fondul construit este alcătuit din clădiri cu regim de înălțime P+E, D+P+E. Prin prezenta documentație de urbanism propunem schimbarea subzonei *LV2z* în care se află în prezent amplasamentul studiat în subzona *LM* care este – ***subzonă mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea*** pentru parcela aflată în proprietatea SC Fortis Co SRL, respectiv în subzona *L2A* care este - ***subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu*** pentru parcela aflată în proprietatea lui Bugnar Ioan.

Astfel vom avea:

- * 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, realizate din materiale ușoare, cu clădiri 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, avizate de Comisia Versanților, printru orice lucrare de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un 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 că 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 realiza a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se află între altitudinile 360,55-373,39, având o pantă generală de 11°. Terenul propus pentru amplasarea construcției este situat pe partea superioară a versantului, în partea nordică, dinspre strada Cornesti, unde se va crea un platou, de aici se va asigura accesul în clădire, în curte. Panta naturală al zonei asigură scurgerea apelor meteorice către vale.

Analiza geotehnică

Generalități

Amplasamentul se află pe versantul stâng al văii râului Mureș, pe un teren stabil, nu apar semne geomorfologice care indică mișcări active de tipul alunecărilor de teren. Adâncimea nivelului hidrostatic este variabilă, aceasta fiind influențată de condițiile meteorologice. Pe amplasamentul studiat nivelul hidrostatic se află la adâncime mare față de suprafața terenului.

Condiții de fundare

Avem două soluții:

1. pe umplutură prin fundație armată și centuri armate la nivelele construcției, cu $P_{conv} = 100$ kPa;
2. pe stratul în situ prin fundații izolate, cu $P_{conv} = 290$ kPa.

Terenul de fundare se calculează conform STAS 3300/2-85, pe baza presiunii convenționale.

Amplasamentul se află din punct de vedere al valorilor coeficienților K_s în zona seismică de calcul E, perioada de colț fiind $T_c = 0,70$ sec.

2.4. Circulația

Zona studiată este accesibilă din două străzi cu două benzi de circulație, care fac parte din trama stradală secundară a localității, respectiv strada Garofitei și strada Cornesti. Pe aceste străzi se desfășoară o circulație locală, participanții fiind cei care au locuințe particulare în această zonă.

2.5. Ocuparea terenurilor, principalele disfuncționalități

Terenul se găsește într-o zonă de locuit, cu construcții mici și medii, având parter, parter și mansardă sau parter și un etaj. Casele sunt așezate pe loturi individuale, în regim izolat.

Iată situația loturilor din zona studiată - suprafețe și indici în tabelul următor:

SITUAȚIE PARCELE								
Nr. Crt.	Nr. cad	Adresa parcelei	Suprafata parcelei (mp)	Aria construita	POT (%)	Aria desfasurata (mp)	CUT	Regim de inaltime
1	1855/1	Str Garofitei; nr 3	17060 mp	1570 mp	9.20	2504 mp	0.146	P; P+1
2	1855/2; 1855/3	Str Garofitei nr nr.3B	188 mp + 645 mp	163 mp	19.56	163 mp	0.195	S+P

Ca ocupare a terenului loturile sunt compuse dintr-o zonă de curți, construcții cu case de locuit către stradă, iar în spatele lor se găsesc grădini. Fiind într-o zonă de locuit în plină dezvoltare, procesul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului sunt destul de ridicate.

Indicii în zona studiată sunt după cum urmează:

Zona studiată	Existent	
	mp	procent
Suprafata teren studiat în PUZ/PUD	18192	100%
din care:		
A. Domeniul public	299	1,64%
B. Domeniul privat	17893	98,36%
A. Domeniul public	299	1,64%
Zona verde neamenajata	299	1,64%
B. Domeniul privat	17893	98,36 %
Suprafata construita	1722	9,46%
Drumuri si alei pavate sau asfaltate	1703	9,36%
Zone verzi	14468	79,54%

Arhitectura fondului construit, volumetria clădirilor, finisajele folosite sunt cele moderne, dar construcțiile tip vilă se încadrează în fondul construit, existent în această zonă.

Disfuncționalități

Din analiza situației existente rezultă următoarele disfuncționalități:

- * pantă destul de accentuată - fundații speciale, ziduri de sprijin;
- * zonă cu umpluturi - structuri speciale și la suprastructură;
- * protejarea zonelor, mediu.
- * Lipsa unui trotuar pietonal pe latura nordică a străzii Cornesti în zona studiată

2.6. Echiparea edilitară

În imediata vecinătate a zonei studiate, în traseul străzilor existente Cornesti și Garofitei, există majoritatea rețelelor edilitare ca alimentarea cu apă cu apă și canalizarea, alimentarea cu energie electrică, rețea de gaz metan de joasă presiune și telefonie, la care se pot racorda noile construcții, care vor fi amplasate în această zonă pentru asigurarea unui confort sporit.

2.7. Probleme de mediu

- * relația cadru natural - cadru construit: zone libere de construcții, alte zone construite dens, cu POT ridicat;
- * existența riscurilor naturale și antropice: nu este pericol de inundație, pe teritoriul studiat nu există alunecări active de teren;
- * evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zona de protecție a vreunui monument;
- * evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenurile se află într-o zonă cu echipare tehnico-edilitară, cu un potențial ridicat trebuie să fie exploatate. Proprietarii terenurilor doresc valorificarea superioară a zonei studiate, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis Certificatul de urbanism pentru întocmirea

unei documentații în faza de plan urbanistic zonal, în vederea întocmirii regulamentului local de urbanism,.

Astfel beneficiarul dorește extinderea unei case de locuit existente și amplasarea unei alte case de locuit pe un teren cu suprafața de 18192,0 mp, în regim izolat. Clădirea extinsă va primi un garaj și o mică extindere la nivelul camerei de zi precum și o masă de mese. Clădirea nouă va avea două aripi, prima cu subsol parțial, parter și etaj, iar a doua parter și etaj.

Se propune asigurarea utilităților, a dotărilor tehnico-edilitare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă, canalizarea, gaze naturale din rețelele existente în zonă.

Clădirea casei de locuit propuse se va integra armonios în fondul construit al zonei, ca funcțiune, aspect, volumetrie și finisaje.

Configurația planului, materialele de construcții folosite, acoperișul pe șarpantă vor fi în conformitate cu modul de amenajare și de construire tradițională a zonei.

Împreună cu realizarea construcției locuinței, se vor executa lucrările de sistematizare verticală, curtea casei, zona bazinului în aer liber, lucrările exterioare, rețelele tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpurilor de proprietate, dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată că, construcțiile proiectate pe amplasament pot fi fundate:

1. pe umplutură, prin fundație armată și centuri armate la nivelele construcției cu $P_{conv} = 100$ kPa.

2. fundații izolate rezemate pe stratul în situ, $P_{conv} = 290$ kPa.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona E, cu perioada de colt $T_c = 0,70$, conform normativului P100-1/2006.

3.2. Descrierea soluției propuse

Terenul studiat cu suprafața de 18192,00 mp, este format din terenuri agricole, zone libere, neocupate de construcții precum și zone construite.

Au fost executate lucrări de sistematizare verticală, fiind efectuate lucrări de umpluturi.

Accesul principal pe lot se va asigura din strada Cornesti.

Se propune amplasarea unei case de locuit, în formă de H. O parte din aceasta va avea subsol, parter și etaj, iar cealalta va avea parter și etaj.

Se mai propune de asemeni extinderea si mansardarea constructiei aflate pe parcela de la nr nr.3B.

Din punct de vedere constructiv clădirile vor avea sistemul constructiv alcătuit din:

- * fundații continue rezemate pe stratul în situ;
- * zidărie portantă din cărămidă, rigidizată cu centuri și stâlpișori de beton armat. Pereții exteriori vor fi izolați termic pe partea exterioară.
- * planșeu peste demisol și parter va fi din beton armat, iar cel peste mansardă din lemn;
- * structura de rezistență a șarpantei se va executa din lemn, iar învelitoarea va fi din țigle;
- * circulația pe verticală se va asigura prin scări-legătura dintre subsol și parter se va face printr-o scară de beton, iar cea dintre parter și mansardă cu ajutorul unei scări de lemn.

Condițiile de realizare a construcțiilor sunt cuprinse în capitolul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - parte componentă a acestei lucrări.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin amplasarea casei de locuit, prevăzută de această documentație, se propune o folosire mai rațională și mai intensivă a acestei zone. Terenul oferă condiții optime în vederea construirii unor case de locuit, cu condiția păstrării intimității și asigurării însoririi și iluminării naturale, atât pentru clădirile de locuit cât și pentru spațiile libere și plantații pentru a realiza un confort urban ridicat.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația vehiculară se va desfășura pe străzile existente, strada Cornesti și strada Garofitei. Din acestea se deschid intrările către loturile existente și prin ele se face legătura cu trama stradală a municipiului Târgu-Mureș. Cele două străzi asigură spații pentru circulația locală. Staționarea autovehiculelor se admite doar în interiorul loturilor.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Documentația de față s-a întocmit în vederea schimbării subzonei de încadrare din LV2z - în prezent în subzona *LM* care este – *subzonă mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea* pentru parcela aflată în proprietatea SC Fortis Co SRL, respectiv în subzona *L2A* care este - *subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu* pentru parcela aflată în proprietatea lui Bugnar Ioan și pentru schimbarea indicilor urbanistici caracteristici zonei studiate. Proiectul propune în limita proprietăților studiate două unitati teritorială de referință, UTR. Principalele funcțiuni propuse ale zonei studiate sunt grupate în următoarele subzone:

3.5.1. Zonificarea teritoriului

* *subzona de locuit, funcțiuni complementare* - cu următoarele caracteristici:

– locuințe existente în regim mic-meniu (P-D+P+E), dotări aferente, echipare, anexe gospodărești fără nocivități sau activități a căror rază de poluare să nu depășească limitele parcelei. Aici se încadrează și zona de locuit propusă (str.Garofitei nr.3si nr.3B).

* *subzona circulații*

– alei carosabile, pietonale și platforme pavate existente și propuse pe teritoriul loturilor existente și propuse;

* *subzona spații verzi, grădini*

- spații plantate care vor agrementa zona, grădinile caselor, livezi, grădina cu flori în fața locuințelor. Aici se în cadrează și loturile existente, neconstruite, libere de construcții.

Tuturor terenurilor din zonă le-a fost stabilită destinația.

Suprafața terenului studiat este de 18192 mp.

Din această suprafață subzona ocupată de construcțiile de locuințe existente este de 1722 mp și va fi mărită cu 395,6 mp, cu suprafața construită a noii locuințe și extinderea celei existente, propuse pe amplasamentul din strada Garofitei nr.3 și nr.3B.

S-a urmărit folosirea cât mai economică a terenului, organizarea lui cât mai armonioasă și judicioasă.

3.5.2. Bilanț teritorial și indicii maximi admiși și realizați

Indici maximi propuși și indici realizați

• procent de ocupare teren (POT) maxim propus	
- parcela SC Fortis Co Srl – subzona LM	20,00%
- parcela Bugnar Ioan – subzona L2A	35,00%
• procent de ocupare teren (POT) realizat	
- parcela SC Fortis Co Srl – subzona LM	11,09%
- parcela Bugnar Ioan – subzona L2A	27,07%
• coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim propus	0,60
• coeficientul de utilizare a terenului (CUT) realizat	
- parcela SC Fortis Co Srl – subzona LM	0,183
- parcela Bugnar Ioan – subzona L2A	0.595

Zona studiata	Existent		Propus	
	mp	procent	mp	procent
Suprafata teren studiat in PUZ/PUD	18192	100	18192	100
din care:				
A. Domeniul public	299	1,64	299	1,64
B. Domeniul privat	17893	98,36	17893	98,36
A.Domeniul public	299	1,64	299	1,64
1. Zona verde	299	0,72	179	0,98
2. Trotuar amenajat	0	0	86	0,47
3. Accese amenajate	0	0	34	0,19
Domeniul privat	17893	98,36	17893	98,36
din care:				
2. Suprafata construita	1722	9,46	2117,6	11,64%
3. Accese auto, pietonale	1703	9,36	1	10,30%
5. Spatii verzi	14468	79,54	1876	76,40%
			13899,39	
P.O.T. – propus SC Fortis Co SRL				20%
P.O.T. – propus Bugnar Ioan				35%
P.O.T. – realizat prin proiect SC Fortis Co SRL				11,09%
P.O.T. – realizat prin proiect Bugnar Ioan				27,07%
C.U.T. – propus				0,6
C.U.T. – realizat prin proiect SC Fortis Co SRL				0,183
C.U.T. – realizat prin proiect Bugnar Ioan				0,595

Indici maximi propuși și indici realizați

- suprafața teren - lot 18192,00 mp
- suprafața construită la sol, POT maxim propus (35%) 6367,00 mp
- suprafața construită realizată (11,64%) 2117,6 mp
- coeficientul de utilizare a terenului maxim propus (0,60) 10915,40 mp
- coeficientul de utilizare a terenului realizat (0,184) 3347,32 mp.

3.5.3. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus - subsol + parter + mansardă și parter + etaj, este cererea beneficiarilor, realizând o construcție care va avea înălțimea la cornișă de +5,90 m, iar la coama acoperișului +8,40 m. Construcția propusă are în apropiere mai multe case construite recent, - având D+P+M.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare - propunere

Amplasamentul fiind situat într-o zonă rezidențială, are posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă - de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu gaze naturale.

1. Alimentare cu apă

Pentru locuințele noi propuse, locuințe particulare în regim de P și P+M, P+1, se va realiza câte un branșament separat la rețeaua existentă din strada Cornisa. Pe branșament se va realiza un cămin cu contor pentru măsurarea debitelor consumate (apă, gaz, electrice, etc).

2. Canalizarea

a. Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere provenite de la fiecare obiectiv în parte vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare existentă din strada Cornestri. Racordul rețelei propuse la cea existentă se va face prin intermediul unui cămin de racord la canalul unitar existent. Rețeaua propusă va fi din PVC.

b. Canalizarea pluvială

Apele pluviale colectate de pe acoperișuri și suprafețele betonate sau asfaltate vor fi evacuate în rețeaua stradală existentă în sistem unitar.

3. Alimentarea cu energie electrică

Se va racorda din rețeaua existentă, care se află în vecinătatea amplasamentului studiat, în strada Cornestri. Branșarea locuinței se va realiza prin intermediul unei firide electrice de branșament, amplasată în interiorul clădirii.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de gaze naturale existentă în strada Cornesti, aflată în imediata apropiere a amplasamentului, în partea nordică. Încălzirea clădirilor se va asigura cu centrale termice proprii, amplasate în fiecare casă de locuit. De asemenea fiecare bucătărie va fi racordată la rețeaua individuală. Centrala termică va asigura apa caldă necesară instalației de încălzire, precum și apa caldă menajeră.

5. Gospodăria comunală, salubritatea

Gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic, prin contract cu SC SALUBRISERV SA. Gunoiul organic se poate composta în grădină.

3.7. Protecția mediului

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- * apele uzate menajere și de la băi vor fi canalizate în rețeaua publică de canalizare;
- * deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile indicate;
- * terenurile libere de construcții se propun a fi amenajate cu peluze, arbuști și arbori pentru a reduce pe cât posibil producerea prafurilor care pot fi antrenate de vânt;

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

- * stradă cu două benzi de circulație;
- * trotuare.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața terenurilor studiate este de 18192,0 mp. Terenurile reprezintă proprietatea privată a celor care locuiesc în zonă sau vor fi viitorii locatari. Amplasamentul studiat, în proprietatea lui Bugnar Ioana si

SC Fortis Co SRL are suprafața de 18192,00 mp, cu CF nr.964538/TÂRGU MUREȘ, vezi copia extrasului CF anexat.

3.8.3. Circulația terenurilor

Tipul de proprietate al terenurilor nu se modifică, se schimbă doar destinația terenului din teren agricol, livadă, în zonă de locuit.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată de 18192,00 mp, cuprinde suprafața amplasamentului studiat al proprietății lui Bugnar Ioan și SC Fortis Co SRL, cu suprafața de 18192,00 mp. Zona studiată va întregi zona de locuit existentă, rezidențială, din această parte a municipiului Târgu-Mureș.

Zona se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș, fiind înglobată într-o zonă de locuit existentă. Certificatul de urbanism, eliberat de Primăria municipiului Târgu-Mureș, este acordul de principiu pentru construirea casei de locuit pe amplasamentul studiat. Conform documentului sus amintit, pentru eliberarea Autorizației de construire a casei de locuit, solicitat de beneficiar, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism în fază de Plan Urbanistic Zonal - în care să fie studiate condițiile de amplasare, accese carosabile și pietonale, asigurarea utilităților, condițiile geotehnice.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal, se vor emite Certificatul de Urbanism-CU și Autorizația de Construire-AC, pentru construcțiile propuse.

Se vor realiza următoarele obiective:

- * extindere si mansardare casa de locuit pe lotul in proprietatea lui Bugnar Ioan
- * casa de locuit propusă pe lotul în proprietatea SC Fortis Co SRL, cu regim de înălțime S+P+E, P+E;
- * se propune asigurarea locuinței cu utilități:
 - alimentarea cu energie electrică;
 - alimentarea cu apă potabilă;

- canalizarea menajeră și pluvială;
- alimentarea cu gaze naturale.
- * clădirea de locuit propusă, ca funcțiune, aspect, volumetrie și finisaje, va asigura confort maxim, va avea o imagine arhitectural-urbanistică în conformitate cu modul de organizare și de construire tradițională a zonei;
- * zone verzi pentru agrementarea spațiilor private, grădina de flori în fața caselor, plantație pentru stabilirea versanților.

Împreună cu realizarea construcțiilor propuse se vor executa lucrările de sistematizare verticală, lucrările exterioare, dotarea cu rețele tehnico-edilitare. Documentațiile tehnice pentru lucrările propuse (locuință și utilități), vor fi autorizate de consiliul local și vor fi avizate de forurile competente, de deținătorii de rețele.

Pentru implementarea obiectelor preconizate este necesară cooperarea între:

- proprietarul terenurilor;
- Primăria municipiului Târgu-Mureș
- deținătorii de utilități;
- investitori - locali sau din alte zone.

În perioada imediat următoare sunt necesare următoarele studii și proiecte pentru:

- execuția străzilor și a circulațiilor în zonă;
- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu gaze naturale;
- alimentarea cu apă potabilă;
- canalizarea menajeră și pluvială;
- faza CU și PAC pentru construcția propusă pe amplasamentul studiat.

Prin propunerile formulate în Planul Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea construcțiilor de locuințe a municipiului Târgu-Mureș.

Amenajarea arhitectural urbanistică a zonei, schimbarea funcțională va oferi noi posibilități de ocupare a terenurilor din zona studiată.

Primăria municipiului Târgu-Mureș, regiile și societățile comerciale furnizoare de utilități trebuie să întocmească un program de acțiune pentru realizarea și amplasarea rețelelor propuse pentru asigurarea funcționării zonei. Pentru realizarea profilelor transversale ale străzii Trébely, se vor face demersuri pentru asigurarea distanțelor în conformitate cu prevederile normate.

Intocmit
arh.Keresztes Géza



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant **PLANULUI URBANISTIC ZONAL**
AMPLASARE CASE DE LOCUIT - Târgu-Mureș, str. Garofitei; nr.3
– 3/B

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUG. Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 1995 și 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

- * Codul civil.
- * Legea nr.81/1991 a fondului funicar (republicată)
- * Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- * Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996, cu modificări ulterioare);
- * Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.
- * Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

- * Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- * Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.
- * Legea nr.137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr.159/1999).
- * Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- * Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare.
- * Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al terenurilor.
- * Ordinul 839/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- * Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, republicată în 2008.
- * Legea nr.43/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- * Ordinul MLPAT nr.90/1991.
- * Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-010-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare de noi construcții, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul situat în intravilanul municipiului Târgu-Mureș . Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform planșei 06 - Reglementări urbanistice - ***zona C - UTR - LV2z - în prezent și care se propune spre a fi schimbată în subzona LM – subzonă mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea, pentru parcela aflată în proprietatea SC Fortis Co SRL respectiv subzona L2A – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri,***

retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu pentru parcela aflata in proprietatea lui Bugnar Ioan.

Odata cu incadrarea in aceasta zona se propune si modificarea indicatorilor urbanistici dupa cum urmeaza:

- *Pentru parcela aflata in proprietatea SC Fortis Co SRL:
 $POT_{max}=20\%$ și $CUT_{max}=0,6$ la constructii P+1*
- *Pentru parcela aflata in proprietatea lui Bugnar Ioan:
 $POT_{max}=35\%$ și $CUT_{max}=0,6$ la constructii P+1 .*

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Suprafața proprietăților studiate este de 17060,00 mp, adică 1,7HA. Prin cuprinderea în subzona LV - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, situat pe versanți slab construiți, respectiv subzona L2A - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, se vor schimba indicii de încadrare POT_{max} și CUT_{max} . Pe teritoriul studiat, construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele de specialitate în protecția mediului și sănătatea publică.

Se interzic construcții de orice fel care produc nocivități sau încomodează funcțiunile vecine existente.

a) Protecția calității apelor

Realizarea noilor funcțiuni nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din activitatea nouă desfășurată în clădire vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică existentă în strada Cornesti.

b) Protecția aerului

Încălzirea casei de locuit se va realiza de la centrala termică proprie, amplasată în clădire. Gazele de ardere rezultate, se vor evacua prin coșul de fum. Conținutul de monoxid de carbon din gazele de ardere se încadrează în prevederile normelor tehnice pentru protecția atmosferei.

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Noua funcțiune, cea de locuit, nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații. Va exista o sursă de zgomot în timpul executării construcțiilor, la transportul materialelor de construcții cu mijloacele de transport. Aceste surse vor fi temporare și nu vor depăși nivelul acustic admis.

d) Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

e) Protecția solului și subsolului

La realizarea lucrărilor prevăzute nu se vor utiliza materiale cu caracteristici periculoase. La terminarea lucrărilor terenul va fi degajat de resturi de materiale și deșeuri. În perioada de execuție a lucrărilor se va interveni asupra solului și subsolului pentru pozarea conductelor și amplasarea căminelor. Canalizarea din incintă se va realiza din tuburi PVC, etanșate cu inele de cauciuc, astfel încât să nu existe pericolul infiltrării apelor uzate menajere în sol sau în pânza freatică. Deșeurile nu se va depozita pe sol, ci numai în containere.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Târgu-Mureș. Funcțiunea propusă (locuință, echipare edilitară) nu vor afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Zona studiată se găsește într-o zonă de locuit existentă, compusă din locuințe individuale amplasate pe loturi cu regim de înălțime P, P+M. Construcția casei de locuit, amenajarea lotului, vor întregi zona de locuit

existentă, va continua modul tradițional de amplasare a locuințelor individuale. Regimul de înălțime moderat, de D+P+M, P+1 se va înscrie armonios în imaginea zonei. Construcția nouă va folosi forme și materiale tradiționale (tencuieli drișcuite, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țigle ceramice, etc).

h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

În etapa de realizare a lucrărilor de construcții vor rezulta resturi de materiale de construcții și ambalaje ale principalelor materiale. Aceste deșeuri se vor refolosi pe cât posibil, iar restul se vor colecta și îndepărta prin transport la platforma de gunoi a localității sau în alte locuri autorizate.

i) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivelor propuse, a casei de locuit și dotări, cu respectarea prevederilor din prezenta lucrare, se apreciază că factorii de mediu nu vor fi afectați. Supravegherea calității factorilor de mediu și monitorizarea activităților destinate protecției acestuia, constau în:

- * controlul emisiilor de poluanți provenite de la centrala termică;
- * supravegherea curentă a stării tehnice a canalizării și exploatarea corespunzătoare a acestuia;
- * gospodărirea deșeurilor de orice tip și transport regulat al acestora.

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

Autorizația de construire în zonă se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr.50/1991 (republicată în 1997 și 2007) de Primăria municipiului Târgu-Mureș.

Suprafața zonei studiate se va considera o singură unitate de referință.

Utilizarea funcțională

Utilizări funcționale admise

Se admite funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare (servicii profesionale nepoluante).

Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

Utilizări admise cu condiționări

Locuințele individuale în regim de construire izolat cu P, D+P+M, D+P+1 cu următoarele condiționări:

- nu se va construi fără studii geotehnice;
- regimul de construire va fi izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,00**;
- înălțimea maximă recomandată la construcțiile individuale va fi de P, D+P+M, S+P+M (P+1);
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri max **35%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- anexele gospodărești vor fi autorizate numai retrase de la front cu condiția evitării poluării vecinătății;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale care depășesc suprafața de **200mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozite en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze 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.
-

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - parcela are suprafața minimă de 600 mp și un front la stradă de 15,00 m;
 - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere.
 - construcțiile de locuințe vor fi dispuse izolat.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4,00 m**;
- se vor respecta aliniamentele date de vecinități, fiind permise retrageri față de alinimanent.
- Cladirile se vor alinia in unghi fata de front respectand unghiul impus de celelalte cladiri existente.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile vor fi dispuse numai izolat;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- 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 **5,00m**.

Circulații și accese

- parcela va avea asigurată un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **5,00m** lățime.

Staționarea autovehiculelor

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor locuințe P, D+P+M (P+1)

- înălțimea maximă admisibilă la cornișe **9,00 m**;
- înălțimea maximă a acoperișului nu va depăși **14,00 m**.

Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile existente în zona rezidențială Cornești;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile, pe șarpantă, învelitoare tip țigle sau asemanatoare;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare, publice existente în zonă sau la extinderile acestora.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de șanțuri;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea soluții avizate de organele competente.

Spații libere și spații plantate

- 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 **100 mp**;
- în zonele verzi se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea terenului (în special pe versanții dealurilor).

Împrejmuiri

- 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 lemn dublată de gard viu.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT):

- * pentru terenul aflat în proprietatea SC Fortis Co SRL.
 $POT_{max} = 20\%$; $CUT_{max} = 0,60$.
- * pentru terenul aflat în proprietatea lui Bugnar Ioan.
 $POT_{max} = 35\%$; $CUT_{max} = 0,60$.

Se va urmări dotarea teritoriului cu echipamente tehnico-edilitare pentru asigurarea tuturor condițiilor necesare funcționării optime ale obiectivelor propuse.

Intocmit
 arh. Keresztes Géza

