

REGULAMENT

afereant PLANULUI URBANISTIC ZONAL

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare din subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiții

Articolul 3 - utilizări interzise

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

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară

Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejmuri.

SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).

OBSERVAȚII

Structura regulamentului de urbanism afereant Planului urbanistic zonal - zona Pasunilor –Calea Sighișoarei, urmărește structura regulamentului local de urbanism afereant Planului Urbanistic General Tg.Mures.

ZONE CUPRINSE ÎN LIMITA P.U.Z.

Lz Zona de locuit

Zona se compune din următoarele subzone si unități teritoriale de referință:

L1z zona locuințelor colective mici si medii max.(P+3) - situate în ansambluri preponderent rezidențiale

SECȚIUNEA I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE:

L1z Sunt admise următoarele utilizări:

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

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1z locuințele din clădiri colective mici si medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

- locuințele sociale nu vor depăși **20-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 - dispensarele și cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp**;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50-70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/ portarului angajat permanent;

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1z se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la articolul 2.

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - ◇ activități productive
 - ◇ construcții provizorii de orice natură;
 - ◇ depozitare en-gros sau mic-gros;
 - ◇ depozitări de materiale re folosibile;
 - ◇ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - ◇ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - ◇ autobaze;
 - ◇ stații de întreținere auto;

- ◇ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările și spațiile publice și construcții învecinate;
- ◇ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L1z conform PUZ

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

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1z conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **6,0** metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă, având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri.

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

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere

- clădirile izolate vor avea fațadele laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,0** m de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0** metri de calcanele existente situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **5,0** m;
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15,0** metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie,

dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul în care fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării;

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

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

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea celei mai înalte; distanța ce se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1z clădirile vor avea asigurate în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri prin intermediul unei străzi private.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1z conform PUZ și RGU

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente, în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de **4,0** metri;
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă, dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1z conform PUZ cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate:

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

Art.12 - CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

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

Art.13 - SPAȚIILE LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1z conform PUZ cu următoarele condiționări:

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

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

L1z în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 metri, din care soclu opac de circa 0,30 metri. partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE

ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1z POT maxim $P + (2-3) = 25\%$

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

L1z CUT maxim $P + (2-3) = 0,8$

L2z - Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

- L2az - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;
- L2bz zona locuințelor individuale și colective mici cu 1,2 niveluri dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;
- L2cz subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate).

SECȚIUNEA I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2z Sunt admise următoarele funcțiuni

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2-3 niveluri în regim de construire IZOLAT înșiruit, cuplat sau în panta;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2z se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAdc și să nu genereze

transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de **250 metri**;

- ◆ pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2z se interzic următoarele utilizări:

- ◆ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mpADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- ◆ activități productive 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;
- ◆ anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- ◆ depozitare en-gros;
- ◆ depozitare materiale refolosibile;
- ◆ 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 terasamente de natură 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

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

L 2z – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	front (m)	Suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	200	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	250	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2az clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II .

L2bz - clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțimea și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0** metri;

L2bz + L2cz: în toate zonele de extinderi noi conform PUZ cu următoarele condiționări:

- ◆ clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- ◆ în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

L2az – *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;

L2bz + L2cz – *în regim grupat* clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

L2cz – *în regim continuu* clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- ◆ în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.

L2bz + L2cz – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0** metri;

L2az în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

L2z – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0 metri**.

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2z – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2z – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2z+ L2az+L2bz - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10 metri**);

L2bz – se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

L2cz – se admit depășiri pentru locuințele în panta în funcție de relația cu terenul natural și panta acestuia.

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2z clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, șarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural; ;
- ◆ la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- ◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2z toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- ◆ la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- ◆ toate noile branșamente pentru electricitate 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.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2z 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 ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- ◆ în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

L2z împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** metri și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- ◆ gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim **2,20** metri.

SECȚIUNEA III

POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2z L2azL2bz -POT maxim=25%

L2cz -POT maxim=30%

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

L2z - pentru înălțimi P+1 $CUT_{max} = 0,6$

- pentru înălțimi P+2 $CUT_{max} = 0,9$

- ◆ în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie stabilizarea terenurilor.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

L2z împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** metri și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- ◆ gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim **2,20** metri.

SECȚIUNEA III

POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2z L2azL2bz -POT maxim=25%

L2cz -POT maxim=30%

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

L2z - pentru înălțimi P+1 CUT_{max} = 0,6

- pentru înălțimi P+2 CUT_{max} = 0,9



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

- | | |
|----------------------|--|
| ◆ Denumirea lucrării | ◆ Plan urbanistic zonal - zona pășunilor-Calea Sighișoarei TÂRGU MUREȘ |
| ◆ Beneficiar | ◆ Primăria municipiului TÂRGU MUREȘ |
| ◆ Proiectant | ◆ SC "PROIECT" SA - TG.MUREȘ |
| ◆ Data elaborării | ◆ 2002 |

1.2. Obiectul lucrării

În cadrul programului de Dezvoltare a construcțiilor de locuințe în municipiul Tg.Mureș în parteneriat cu MLPTL și Agenția Națională pentru Locuințe, se prevede necesitatea asigurării terenurilor aferente în vederea concesionării și realizării de locuințe individuale în sistem de credit ipotecar în regim de închiriere pentru tineri.

Planul Urbanistic Zonal pentru terenul ce cuprinde pășunile din zona versantului sudic al Căii Sighișoarei, se elaborează în vederea zonificării terenului pentru construirea de locuințe și dotări aferente acestora. Pe baza acestui proiect se vor elabora documentațiile necesare concesionării terenului, întocmirii studiilor de prefezabilitate, studiilor de fezabilitate și proiectele tehnice pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare (extinderea rețelelor de apă, canalizare, gaz, energie electrică, drumuri, alei, spații verzi, dotări, etc).

Pe baza prevederilor planului urbanistic zonal se vor emite Certificatele de Urbanism și Autorizațiile de construire pentru locuințele de pe loturile ce se vor concesiona.

Se impune remodelarea arhitectural-urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit amplasamentului, mărimii și condițiilor naturale pe care le oferă.

Parcelele cuprinse în zonă sunt proprietăți ce aparțin domeniului privat al Consiliului Local precum și loturi particulare ale persoanelor fizice.

În zonă sunt rețele tehnico-edilitare, de anvergură precum și terminale ale sondelor de gaze naturale aflate în conservare.

Baza topografică sc.1:2000 s-a obținut de la Primăria Tg.Mureș și este dublată de măsurători realizate pe teren pentru identificare și dezmembrare.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Teritoriul studiat de această lucrare se află în intravilanul municipiului Târgu Mureș, conform proiectului P.U.G. pentru etapa II - Târgu Mureș, întocmit în 1997. Este parte adiacentă a unei zone de locuit, ansamblul Tudor Vladimirescu, cel care este constituit în marea lui majoritate din locuințe colective în blocuri, de diferite înălțimi, echipate cu utilități, alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz etc.

În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Târgu Mureș (etapa II) și a studiilor succesive acestuia, s-au stabilit pentru aceasta zonă un caracter mixt rezidențial spații verzi și culoare de protecție.

Din regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Târgu Mureș odată cu întocmirea PUG - etapa II au rezultat condițiile generale de rezolvare a parcelarului de ocupare a terenului, pentru obiectele ce vor mobila zona studiată. Reglementările detaliate fac obiectul unei etape ulterioare a acestei documentații.

Terenul în studiu s-a definit ca subzona LV2 – subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime redus situate pe versanți slab construiți cu densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Întocmirea planului urbanistic zonal este primul pas în vederea stabilirii tipului de locuințe ce se pot construi, zonificarea funcțională a teritoriului și posibilitățile tehnice de realizare a dotărilor preconizate, potențialul teritoriului studiat. În prima etapă cele mai importante lucrări trebuie să fie echiparea tehnico-edilitară și execuția străzilor. Acestea vor avea pante longitudinale cuprinse între 2% și 9%, iar pantele transversale simetrice 1%.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Regimul juridic

Majoritatea terenului cuprins în studiu este proprietatea statului român și face parte din terenul înscris în CF nr.3374/a a municipiului Târgu în suprafață totală de cca 45,36 ha, precum și terenuri adiacente ce au făcut obiectul restituirii conform prevederilor Legii nr.18/1991.

Zona de studiu are suprafața de cca 75,5 ha.

3.2. Analiza geotehnică

Din punct de vedere geomorfologic terenurile din zonă se situează pe o pantă cu o înclinație generală de cca 15-20° și pe direcția nord-sud și sunt constituite din roci cu granulație fină și foarte fină. La suprafața terenului este sol vegetal cu o grosime variabilă între 0,50 - 0,90 m. Sub acest strat urmează roci cu granulație fină sau foarte fină argilă galbenă-cafenie sau neagră (între -0,80÷ - 1,40), argilă prăfoasă galben-cenușiu (între -1,40 ÷ - 3,20), argilă nisipoasă galbenă-cenușie (între -3,20 ÷ - 4,20). Stratul de bază, care este o argilă marnoasă cenușie, se află la - 8,20 m de la suprafața terenului.

Pentru determinarea condițiilor de construire date fiind diferitele pante existente ale terenului se vor întocmi studii geotehnice pentru fiecare parcelă, executându-se foraje și studii de stabilitate prin profile transversale și longitudinale.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zonă - zona construibilă cu măsuri de canalizare la suprafața apei meteorice fără probleme speciale.

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane (nivel mediu cca 2,10–2,50 m).

Planul Urbanistic Zonal propune o mobilare cu clădiri de anvergură mică și medie în funcție de mărimea lotului.

3.3. Analiza fondului construit existent

Microzona de referință are o parcelare relativ neregulată ca forma și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate perpendicular pe curbele de nivel ale terenului, parcelarul mai uniform fiind cel aferent zonei adiacente străzii Valea Rece.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren neconstruit (pășune, grădini). Construcțiile existente alcătuiesc în majoritate frontul străzii Valea Rece și sunt parter, în general în stare submediocră situate în afara

perimetrului zonei studiate. Mai există câteva construcții aparținând SC Exprogaz Tg.Mureș separate printr-o împrejmuire de restul terenului.

3.4. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă studiată este alcătuită din câteva drumuri de exploatare pentru sonde de gaz

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unei rețele stradale, care să deservească zonele și parcelele definite prin studiu.

3.5. Echiparea edilitară

Zona studiată nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelelor existente pe Calea Sighișoarei și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă, urmărindu-se în timp realizarea conductelor de canalizare în funcție de strategia de dezvoltare adoptată de RA Aquaserv, rețele de gaz și alimentare cu energie electrică.

Amplasamentul studiat în prezentul proiect se află în zona II-III de presiune în ceea ce privește alimentarea cu apă a municipiului Tg.Mureș.

Pe Calea Sighișoarei trece o conductă de aducțiune Dn-400 mm care vine de la rezervoarele de 2 x 5000 mc zona I - Sud.

În momentul actual în apropierea zonei studiate trec conducte de presiune medie în apropierea șoselei de centură

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Tema de proiectare întocmită de Serviciul de Urbanism a Primăriei municipiului Târgu Mureș, stabilește elementele de bază pentru obiectivele ce se vor construi.

Zona de studiu cu suprafața de cca 75,5 ha este limitrofă ansamblurilor de locuit Tudor Vladimirescu și 1848 fiind separată de acestea de varianta ocolitoare Calea Sighișoarei. Pentru viabilizarea zonei, în vederea construirii de locuințe este necesară dezvoltarea unei rețele de circulație locală, care să permită accesul la loturile individuale. Pentru o folosire cât mai eficientă a terenului este studiată varianta ocupării diferențiate a terenului cu loturi individuale locuințe înșiruite sau locuințe colective mici în funcție de configurația zonei și posibilitățile de acces.

La amplasarea construcțiilor de locuințe se vor respecta prevederile impuse de Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr.525/1996, ținând cont și de anexa nr.1 a Legii nr.114/1996 privind

suprafețele minimale pentru apartamente. Procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 30%.

În ceea ce privește lucrările de amenajări exterioare se vor asigura accese carosabile pentru locuințe și dotări, pentru colectarea gunoiului și pentru mijloacele de stingere a incendiilor și de intervenție pentru urgențe de sănătate.

Străzile vor avea trotuare pe ambele părți, precum și spații verzi plantate aferente.

Locuințele vor fi dotate cu echipamente corespunzătoare și racordate la instalațiile și rețelele tehnico-edilitare prevăzute.

4.2. Descrierea soluției

Soluția prezentată prevede (vezi planșa **A1 - Plan de propunere, Reglementări**):

- construcția de zone de locuit rezolvate cu locuințe individuale pe loturi. Compoziția apartamentelor respectă prevederile Legii nr.114/1996, Legea Locuinței, care prevede suprafețele minimale pentru camere și dependințe, dotările și utilitățile necesare, care satisfac cerințele de locuit;
- construcția de zone de locuit rezolvate cu locuințe cuplate ;
- construcția de zone de locuit rezolvate cu locuințe de tip înșiruit;
- construcția de locuințe colective mici - pentru tineri;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și realizarea legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale și cu vecinătățile ansamblului;
- integrarea și valorificarea cadrului natural, adaptat soluțiilor de organizare la relieful terenului;
- delimitarea ariilor și culoarelor de protecție pentru echipamentele tehnico-edilitare majore existente în zonă precum și pentru terminalele sondelor de gaz aflate în conservare pe terenul studiat.

Complexul de locuit, prevăzut în această documentație, ca unitate urbanistică, implică o subzonificare funcțională, de locuire, de dotări și amenajări de circulație.

Teritoriul aferent clădirilor de locuit, în suprafață de cca 50,0 ha constituie elementul esențial, cuprinde loturi cu case individuale, loturi pentru locuințe înșiruite precum și unități de locuit (apartamente în locuințe colective. Suprafața loturilor este diferențiată. Aceasta se înscrie în prevederile Legii nr.50/1991 privind Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată în 1997.

Propunerea prezentată, satisface aceste prescripții legale asigurând o rezolvare arhitectural urbanistică la nivelul cerințelor actuale. Suprafața loturilor este diferențiată în funcție de mărimea construcției propuse și variază între 200-600 mp. Dispunerea pe teren a clădirilor de locuit este în funcție de condițiile de teren, de orientare și însorire, de servituțiile impuse de străzile și amenajările prevăzute.

Legătura rutieră este asigurată ca acces principal din zona B-dului Pandurilor cu pasaj denivelat cu zona viaductului. Deasemenea există acces direct și la Calea Sighișoarei, drum ocolitor al localității (ca acces secundar), care poate descongiona circulația din ansamblul de locuințe. Trama stradală propusă asigură gabaritul pentru o circulație locală, accesul la toate loturile, la obiectivele propuse și pentru spații de întoarcere și parcare. Legat de această tramă stradală, s-au propus parcaje, pentru localnici și vizitatori, platforme gospodărești, posibilități de acces în curți și garajele locuințelor.

Paralel cu circulația vehiculară sunt dispuse trotuarele. Acestea asigură accesul pietonal la toate loturile și obiectivele propuse. Aproximativ în centrul de greutate al zonei studiate se propune realizarea unui lac și a unui teren amenajat, care va adăposti dotări comerciale, alimentare, nealimentare, servicii și spații de petrecerea timpului liber. O parte însemnată a ansamblului va fi ocupată de zone verzi., plantații, care agrementează teritoriul și va separa zona de locuit de Calea Sighișoarei, care fiind drum de ocolire, are o circulație intensă de transport marfă în tranzit și tot spațiile verzi delimitează și zonele de producție.

Prin amplasarea unității de locuit în afara circulației rutiere intense și prin cadrul natural existent se oferă un cadru plăcut și igienic, care limitează efectul zgomotelor și prafului produse de circulație.

4.3. Organizarea circulației

Legătura rutieră principală se va face prin pasaj denivelat în zona viaductului din strada Transilvaniei, care este de categoria III-a, cu două benzi de circulație, având prin Bulevardul Pandurilor legătură și cu trama stradală majoră a municipiului, cu rețele de transport în comun.

Accesul carosabil în zona studiată, la locuințe, se va face prin intermediul unor inele de circulație, care vor avea legătură cu strada Transilvaniei și cu drumul de ocolire Calea Sighișoarei. Străzile vor avea două benzi de circulație satisfăcând cerințele unei circulații locale. Acestea vor avea pante longitudinale cuprinse între 2% și 9%, iar pantele transversale vor fi rezolvate în funcție de declivitatea terenului. In zonele de interes și repartizat pe grupări de loturi au fost prevăzute parcaje, atât

pentru locatari cât și pentru vizitatori. Din inelele principale se desprind și căi de acces secundare în funcție de configurația terenului.

Circulația pietonală se va desfășura pe trotuare care sunt paralele cu axul străzilor. Ele urmăresc configurația terenului, asigură o circulație fluentă și intrarea la fiecare obiectiv prevăzut în teritoriu. Soluțiile pentru amenajarea aleilor și teraselor corespund declivității terenului, satisfăcând necesitățile de circulație în zonă și de agrementare a spațiilor libere create.

La elaborarea soluției s-a avut în vedere:

- stabilirea unor cote $\pm 0,00$ convenabile pentru viitoarele construcții, corelate cu cotele terenului existent
- asigurarea pantelor pentru circulația carosabilă
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață
- reducerea la maximum a volumului de terasamente. prin compensări locale

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

În prezent majoritatea terenului este proprietatea statului român (proprietatea orașului). Zona studiată are o suprafață de 75,5 ha. Teritoriul necesar amenajărilor exterioare publice, străzi, parcaje, terase, spații verzi, etc. este de cca 8,5 ha. Pentru realizarea programelor propuse este necesar ca suprafețele de teren ce aparțin orașului (cele destinate programelor) să treacă în administrarea A.N.L.

4.5. Regim de aliniere

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; cale de acces fiind de importanță secundară se impun doar distanțe minime de protecție pentru poluarea aerului și a celei fonice, regimul de construibilitate stabilit prin PUZ conservând aspectul general al zonei.

Date fiind elementele definatorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva caracterul de "grădini" și ambianța preponderent naturală, s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constanta reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Astfel în funcție de mărimea parcelelor zona construibilă s-a delimitat pe alte criterii (însorire, relații vizuale, etc.) decât cele legate de constituirea unui front.

4.6. Regim de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de tipul și de destinația clădirilor. Construcțiile de locuințe, pe loturile individuale, vor avea două nivele parter și mansardă sau parter și un etaj, pentru o folosire mai eficientă a terenului. Dacă panta terenului admite, sau impune, se pot amenaja și pivnițe. Același regim de înălțime s-a propus și pentru locuințele înșiruite. Pentru locuințele colective pentru tineret se propune regimul de înălțime P+1+M.

Dotările propuse, fiind puncte de interes și capete de perspectivă, va avea parter și etaj sau parter și maximum două etaje, sau pot avea unele porțiuni supraînălțate și mansardate.

4.7. Mod de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului, POT și coeficientul de utilizare al acestuia, CUT. Aceste valori sunt descrise în Regulamentul aferent.

4.8. Plantații

Spațiile verzi sunt constituite din totalitatea amenajărilor cu plantații de arbori, arbuști, plantații ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori etc. Vor contribui la îmbunătățirea microclimatului urban. Terenul având o pantă va fi reamenajat pentru a permite amplasarea clădirilor, a străzilor, a dotărilor. Prin aceste lucrări de terasamente amplasamentul va avea zone verzi considerabile. Acestea vor fi în formă de plantații de aliniament, pe lângă fronturi de clădiri și trotuare, gazon sau peluză între șiruri de clădiri. Zonele de protecție ale conductelor de gaz metan și rețelelor electrice, existente pe amplasament care se află în vecinătatea drumului de ocolire (Calea Sighișoarei), vor trebui dens plantate pentru a constitui o perdea de protecție între artera circulată și zona de locuințe.

Amenajarea și întreținerea spațiilor plantate va fi coordonată de către primăria municipiului ca gestionar al spațiilor publice.

4.9. Echiparea edilitară

Atât locuințele propuse în prezentul proiect cât și clădirile în care vor exista dotările de comerț și servicii pentru populație vor fi alimentate cu apă dintr-o rețea stradală Dn-250 mm, care va fi extinsă din conducta existentă pe Calea Sighișoarei cu studierea posibilității închiderii inelelor în funcție de presiune în care se situează amplasamentul.

Toate folosințele (locuințele, dotări) vor avea dotate cu cămine de apometru pentru contorizarea debitelor consumate.

Pe rețeaua stradală vor exista hidranți de incendiu amplasați din 100 în 100 m.

Apele uzate menajere vor fi colectate și canalizate gravitațional pe străzile propuse în cadrul zonei studiate. Se vor folosi tuburi de PVC Dn-250 mm.

Canalizarea propusă se va racorda la canalizarea existentă din zona Ansambluri de locuințe T.Vladimirescu:

Canalizarea pluvială va merge în paralel cu cea menajeră și se va executa din tuburi de PVC Dn-300 mm.

Se vor amplasa guri de scurgere în intersecții, în parcări și oriunde se va impune existența acestora.

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se propun următoarele.

* fir buclat cu celule de intrare și ieșire la instalația de 20 kV existentă în zonă.

* pentru consumatorii casnici alimentarea cu energie electrică se va rezolva prin LEA de joasă tensiune care va urmări traseul străzii, fiecare casă fiind alimentată prin racord, grup de măsură și firida de bransament monofazat.

* pentru restul consumatorilor, unități comerciale sau de deservire din zonă se va asigura racord separat de la un PTZ propus în concordanță cu proiectul SC Electrica SA.

Se preconizează ca zona studiată să beneficieze de alimentare cu gaze naturale pentru încălzire și prepararea hranei., astfel se vor crea consumatori noi de gaze naturale

Proiectarea și dimensionarea conductei de alimentare se va face conform condițiilor impuse de gestionarul de rețele SC Distrigaz Nord.

Locuințele vor avea în dotare câte două arzătoare (una pentru centrală termică și una pentru prepararea hranei în bucătărie) cu un consum total de 2,67 Nmc pentru fiecare locuință.

4.10. Bilanțul teritorial

Nr. crt.	Teritoriul aferent	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Dotări	-	-	4800	0,64
2.	Locuințe	78.800	9,9	501.500	66,8
4	Spații pietonale	-	-	8.200	1,1
5	Circulații carosabile,	-	-	74.000	9,86

	parcaje				
6.	Alte zone (teren liber, neconstruit) zone de protecție	671.700	90,1	162.000	21,6
TOTAL GENERAL		750.500	100,00	750.500	100,00

Din bilanțul situației existente se poate observa că terenul este liber 90,1%, neconstruit, fără dotări.

Propunerile vor pune în evidență potențialul terenului prin lotizarea zonei, care va ocupa 66,8% din suprafață. Circulația, fiind în general perimetrală, împreună cu cea pietonală și cu spațiile verzi plantate vor alcătui zona imediat apropiată locuințelor.

5.CONCLUZII

Zona pășunilor pe versant Calea Sighișoarei, este limitrofă zonei Ansamblurilor de locuințe colective din cartierele Tudor Vladimirescu și 1848, fiind separată de aceste de varianta ocolitoare Calea Sighișoarei. În ultimii 50 ani în această zonă nu s-au realizat construcții, terenul fiind destinat exclusiv pășunatului. Având în vedere deficitul de teren intravilan pentru construcții de locuințe din zona municipiului, fapt certificat prin PUG Târgu Mureș, iar funcțiunea actuală nu asigură o folosire eficientă a resurselor locale, se dorește identificarea zonelor de teren care pot fi destinate viabilizării în vederea construirii unui micro cartier de locuințe individuale și colective mici cu dotările aferente.

Necesitatea întocmirii lucrării derivă din nevoia de reglementare atât din punct de vedere social al zonei cât și a modului în care este folosit de către comunitatea locală. Pentru ridicarea gradului de urbanizare al zonei este necesară crearea cadrului legal pentru introducerea rețelelor tehnico-edilitare, concesionarea terenurilor pentru locuințe și pentru dotările aferente necesare (acestea se vor determina în urma studiilor preliminare multicriteriale care se vor întocmi pentru fundamentarea planului urbanistic zonal).

Materializarea politicii de dezvoltare economică socială și urbană a Consiliului local - pentru zona respectivă - este posibilă numai prin crearea instrumentului de lucru juridic specific - Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent, realizându-se totodată armonizarea și corelarea acesteia cu programul de dezvoltare economică-socială la nivelul întregului municipiu.