

PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru amplasamentul investiției

PARCELARE ANSAMBLU REZIDENTIAL
str. POMILOR_f.n. TârguMureș zona Unirii II



S. C. ARCHIPROG S. R. L. **TÂRGU MUREȘ**
Proiect nr: 133/2010
Faza : P.U.Z
Investitor: **Covrig Ilie**
mun. TÂRGU MUREȘ, str.Trifoiului, nr.9/1

Data:11.05.10

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Optiuni ale populatei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE
 - 5.1. Tema de proiectare
 - 5.2. Avize si acorduri de principiu
 - 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

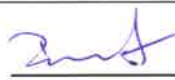


PIESE DESENATE

1. Incadrarea in teritoriu plansa U00
2. Analiza situatiei existente U01
3. Reglementari urbanistice – zonificare plansa U02
4. Reglementari – echipare edilitara plansa U03
5. Situatia juridica, circulatia terenurilor plansa U04
6. istematizare verticala plansa U05

PAGINA DE TITLU

- **Denumirea lucrării:** **PUZ str. POMILOR, nr. FN, TG MUREȘ**
- **Amplasament:** **mun. TÂRGU MUREȘ, str.Pomilor, nr.FN COVRIG**
- **Beneficiar:** **mun. TÂRGU MUREȘ, str.Trifoiului, nr.9/1 S.C. ARCHIPROG**
- **Elaborator proiect :** **S.R.L.**
mun. Târgu Mureș, str. Aleea Carpați nr. 3/22
TEL/Fax. 0365-431-834 ; Fax 0265/218 229,
Autorizație: J-26-512-1993
Camera de comerț Mureș
C.I. F. RO 3446602

LISTA DE SEMNATURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnatura
Administrator	inf.prog.Borsos Angéla	
Șef proiect	arh. Borsos A. Anton	
Proiectant urbanism	arh. Borsos A. Anton	

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea „Plan Urbanistic Zonal Parcelare ansamblu de locuințe individuale” situat în mun. Targu Mures, str. Pomilor, FN, jud. Mures – intravilan s-a realizat la cererea beneficiarului, care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.Z.

Conform cadrului conținut cuprins în *Ghidul privind metodologia de elaborare al P.U.Z.* – ului indicativ 009 – 2000 documentația de față prezintă următoarele:

- **Denumirea lucrării:** PUZ str. POMILOR, nr. FN, TG MUREȘ
- **Amplasament:** mun. TÂRGU MUREȘ, str. Pomilor, nr. FN
- **Beneficiar:** COVRIG ILIE
mun. TÂRGU MUREȘ, str. Trifoiului, nr. 9/1
- **Elaborator proiect :** S.C. ARCHIPROG S.R.L.
mun. Târgu Mureș, str. Aleea Carpați nr. 3/22
TEL/Fax. 0365-431-834 ; Fax 0265/218 229,
Autorizație: J-26-512-1993 Camera de comerț Mureș
C.I. F. RO 3446602

1.2. Obiectul lucrării

Realizare PUZ-pentru parcelarea terenului în vederea amplasării unui ansamblu rezidențial de cinci locuințe individuale cuprinzând următoarele obiectivele:

- stabilirea modului de ocupare a terenului prin parcelare ;
- realizare reconversie funcțională pentru o parte a terenului
- derogare de la reglementări anterioare privind dimensiunea parcelelor
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului;
- stabilirea distanțelor construcțiilor față de limitele posterioară și laterale ale parcelelor
- asigurarea acceselor și realizarea de legături cu rețeaua de circulație a localității;
- Etapizarea investiției cu asigurarea tuturor utilităților necesare în mod unitar în prima etapă în sistem local iar în etapele următoare succesive prin realizarea racordurilor la rețelele utilitare majore aflate în strada Pomilor;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

1.2. Surse de documentare

- PUG-TgMureș
- PUZ-Unirii 2
- PUD-Locuințe individuale-
- Studiu geotehnic
- Observații in situ
- Investigații verbale privind istoricul zonei și opiniile vecinilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Analiza situației existente:

Amplasamentul este situat în mun. TÂRGU MUREȘ, str. Pomilor, nr. FN
C.F.nr. 90780/N; nr. Cad. 5200/1/1(444); 3922 mp
5200/1/2(443/2) 1208 mp

Terenul este intravilan și are o suprafață de 5130 mp.

Regimul juridic

Terenul este intravilan și are o suprafață de 5130 mp.

Regimul juridic

Imobil situat în intravilanul mun. Tg Mureș, teren proprietatea lui Covrig Ilie și soția Covrig Elena, 1/1 bun comun.

Regim economic

Zona D, subzona locuințelor individuale LV2z cu regim de înălțime P, P+M situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Regim tehnic

Teren cu interdicție de construire până la aprobare PUD/PUZ stabilit printr-un certificat de urbanism solicitat de beneficiar; se admit locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P+M; nu se va construi pe pante mai mari de 5%; lungimea maximă a laturilor nu va depăși 15m; raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1; suprafața minimă a parcelei va fi de 1000mp și un front la stradă de min. 20,0 m; parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de min. 3m; retragerea față de limitele laterale va fi de cel puțin 3,0m iar față de limita posterioară retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 m; distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de min. 6,0 m; înălțimea maximă admisibilă la cornișă 4,0 m(p+M); POT max. 15%, CUT max. 0,3. Modificările documentațiilor de urbanism aprobate se pot realiza cu respectarea prevederii Legii nr. 350/2001 modificată și completată.

2.2 Incadrare în localitate

Ca poziție față de localitatea Târgu Mureș, terenul studiat se află în intravilan partea de Nord-Vest a localității în zona "Remetea" într-o zonă propusă pentru construire de locuințe prin PUZ_UNIRII UTR Lv2z

Accesibilitate la cai de comunicație

Terenul este adiacent strazii Pomilor și unui drum de exploatare cu circulație redusă, cu o lățime între 3.00- 5,00 m, care fac legătura cu strada Remetea

Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul studiat în suprafață de 5.130 mp este teren în pantă ușoară, neconstruit, cu pantă 3-6% și este limitat de proprietăți private și drum de exploatare.

Vecinătăți

NORD	proprietate privata Birtalan Estera
EST	proprietate privata MOBEX
SUD	proprietate privata Dosa Blasiu
VEST	drum de exploatare

Caracterul zonei; aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei este determinat de construcțiile de locuit existente sau în formare, realizate în vecinătate din materiale durabile. Aspectul urbanistic este de tip periurban.

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc.)

Nu este cazul.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Elementele majore ale cadrului natural pentru zona strazii Pomilor, sunt reprezentate de: zona colinară a foii Tg.Mureș având altitudini între 350-460m, respectiv zona de versant pe

malul drept al pârâului Beșa caracterizat prin pante prelungi , având înclinări de la 5° până la 30°

Terenul studiat este liber de construcții.

Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică sunt : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Relieful format din teren cu pantă între 3 și 8 % este constituit dintr-o parcelă ce urmează a fi lotizată în vederea construirii de locuințe individuale.

CLIMA

Zona climatică A, zona seismică D nu pun probleme pentru amplasarea funcțiunilor propuse prin actualul PUZ.

Zona este izolată și ferită de circulația majoră ,oferind condiții de liniște și confort față de tumultul cotidian .

În vecinătate se află terenuri libere , de folosință agricolă și terenuri parcelate pentru alte unități de folosință cu caracter agrar.

În ultimul timp s-a constatat interes față de zonă datorită cadrului natural deosebit prin înălțimea platoului ,izolare , liniște și panoramă spre mun. TgMureș.

GEOLOGIA

Caracteristicile geologice ,stratificația și natura terenului sunt tratate mai pe larg în Studiul Geotehnic anexat.

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul, este situat în partea central-nord estică a Depresiunii Transilvaniei, localizat în partea sudică a subunității geomorfologice a Câmpiei Transilvaniei, sector central nordic pe foaia Târgu Mureș, pe malul stâng al pârâului Beșa, cursul mediu. Macromorfologia regiunii este caracterizat ca regiune ocolinară, aspect fragmentat prin numeroase văi locale prezentând un relief de versanță cu pante prelungi, deseori abrupte datorită alunecărilor vechi de teren. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar bolțiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălțimi mari în E (peste 650m) și mici în V (350-400m).

Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în V și S cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în E și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în SV, iar în rest au fost înlocuite de pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Coordonatele geografice ale amplasamentului sunt: 46° 34' 12.40" latitudine nordică și 24° 31'55.40" longitudine estică. Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, mai precis pe partea sudică a unității geomorfologice Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 250 – 550 m caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 5° până la 30°. Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, cu expunere sud estică, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a pârâului. În general morfostructurile locale în multe sectoare sunt supuse efectelor de eroziune a apelor de suprafață în perioada ploilor abundente, torențiale și a topirii bruște a zăpezii, care se manifestă prin apariția văilor torențiale, ravene sau prin alunecări locale, în urma cărora se produc asupra relieful local importante deformații (ondulații, fragmentări, ruperi). Amplasamentul propriu – zis se găsește pe versantul malului stâng al pârâului Beșa, pe un teren cu înclinări de cca. 5-7° cu cădere lină a pantei spre valea pârâului, prezentând un relief slab înclinat, fără fragmentări, ondulații sau denivelări ale suprafeței. În partea din aval a amplasamentului relieful este aproape plan, cu căderi line ale pantei de cca. 1°, iar spre amonte, relieful devine mai abrupt, cu înclinări ale pantei de cca. 5°.

Ținând cont de caracteristicile stratificației locale și înclinarea pantelor locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice complicate.. În timpul execuției

forajelor nu au fost semnalate mișcări active de teren.

2.4 Circulația

Circulația zonei se caracterizează prin străzi de tip rural cu îmbrăcăminte din pământ compactat cu macadam. Lățimea carosabilului existent este de 4-5 m fără a fi amenajate rigole de scurgere a apelor.

Accesul la terenul studiat se realizează din str. Pomilor prin prelungirea acesteia într-un drum de exploatare DE120 fiind un drum de pământ neamenajat cu ampriza de 3 - 5 m care se ramifică cu 100 m înainte de a atinge proprietatea, îndreptându-se spre amonte spre cimitir.

Drumul de exploatare după ce trece de colțul vestic al terenul studiat se ramifică în trei brațe astfel: spre direcția NORD unde se află pădurea, spre VEST cu fânațele de subpădure și spre SUD unde sunt terenuri agricole în aval situate în lungul luncii pârâului Beșa.

2.5 Ocuparea terenurilor

Categoria de folosință a terenului studiat: *teren agricol*.

Categoria de folosință a terenurilor din zona: *terenuri arabile, terenuri pentru circulații*, existând și alte tipuri de funcțiuni în zonă. Pe aceste terenuri nu sunt construcții.

Zona este străbătută pe direcția SUD-VEST spre NORD-EST în partea de amonte de o linie de transport aerian de energie electrică cu capacitatea de 110 Kw. Fundațiile stâlpilor acestor linii aeriene se află poziționate la distanțe de 110m spre vest respectiv 60 m spre est față de limitele laterale ale terenului studiat.

2.6 Echiparea edilitară

În prezent, zona studiată nu dispune de rețele edilitare acestea fiind prezente la o distanță de cca. 200 m pe str. Pomilor astfel: rețele de alimentare cu apă rece, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu gaze naturale.

2.7 Probleme de mediu

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosința de teren arabil.

În zona studiată fiind situată în intravilan în apropiere de cartierul Unirea și zona industrială de vest a municipiului (f-ca Electromureș cablu, combinatul Foto) nu reprezintă areal favorabil pentru floră și faună terestră sau aviară.

3. PROPUNERI DE DEZVOLATARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiu geotehnic

Luând în considerare datele obținute în urma investigațiilor efectuate pe teren și în laborator se pot aprecia următoarele aspecte specifice privind condițiile de fundare:

- strat cu praf nisipos
argilos negru cafeniu - teren bun de fundare- adâncime mică <2m - $P_{conv}=286\text{kPa}$
 - strat cu nisip
argilos galben cafeniu- teren mediu de fundare- adâncime mică <2m - $P_{conv}=261\text{kPa}$
 - strat cu praf nisipos
argilos galben - teren bun de fundare- adâncime mare >2m - $P_{conv}=282\text{kPa}$
- Apa subterană:

-3.5 m cu fluctuații față de această valoare de +/- 1-1.5m

Seismicitate:

-Grupa seismică E ; $ag=0.12g$ (K_s -coeficient de seism.) și $T_c=0.70s$ (per. de colț)

Perioadă de recurență cutremure IMR=100ani

Stabilitate:

Din punctul de vedere al stabilității versantului ,în perioada investigată nu s-au semnalat urme de mișcări active ale pantei , crăpături sau alunecări ale terenului.

Recomandări în vederea conservării condițiilor actuale de stabilitate :

-realizarea după caz a unor ziduri de sprijin ușoare , cu fundații încastrate în stratul de mare consistență la min 1 m încastrat în strat unde panta este de cel mai mare unghi și sprijinirea săpăturilor în deblee.

-pentru evitarea unor eventuale mișcări de alunecare a versantului se recomandă efectuarea de piloți forțați în amonte amplasamentului încastrați min.1-2 m în stratul de mare consistență după caz.

-se recomandă efectuarea de drenaje de medie adâncime locale perpendiculare pe pantă cu rolul evacuării permanente a apei din infiltrații

-pământul rezultat din excavații nu se va depozita pe amplasament în vederea evitării încărcărilor suplimentare

-se recomandă utilizarea structurilor constructive ușoare

-se va utiliza vegetație robustă cu capacități de fixare a stratului friabil în vederea menținerii a stabilității generale a versantului și îngreunarea formării de torenți în caz de averse puternice și de durată.

Dezbatere tehnică CTUAT

S-a propus studierea unei zone extinse pentru evaluarea posibilităților de realizare a unei trame stradale viabile pentru dezvoltarea , mobilarea și echiparea cu utilități în continuare a zonei studiate .

S-a propus adoptarea soluției cu drum privat de acces în adâncime rezultat al continuării soluțiilor anterioare implementate în situl învecinat spre nord-est.

S-a propus reglementarea regimului de înălțime la P+M -regim mic de înălțime

S-a propus adoptarea unor suprafețe de parcele cuprinse între 800-950m față de 1000 m cat este reglementat prin PUG-TG.MURES

S-a propus conformarea drumului de exploatare DE120 adiacent terenului la o ampriză de 7 m pentru două sensuri cu trafic greu necesar accesului autospecialelor de intervenție în caz de necesitate.

S-a propus realizarea accesului în adâncime la parcele printr-o stradă nouă mediană cu sens unic de circulație cu ampriza de 5m.

S-a propus refuncționalizarea zonei de din UTR AA1z în UTR LV2z prin reducerea suprafeței zonei AA1z.

3.2. PRERVEDERI ALE P.U.G.

Pentru zona studiată reglementările din PUG-TG.MURES sunt următoarele.

Teren cu interdicție de construire până la aprobare PUD/PUZ stabilit printr-un certificat de urbanism solicitat de beneficiar; se admit locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P+M; nu se va construi pe pante mai mari de 5%; lungimea maximă a laturilor nu va depăși 15m; raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1; suprafața minimă a parcelei va fi de 1000mp și un front la stradă de min. 20,0 m; parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de min. 5m; retragerea față de limitele laterale va fi de cel puțin 5,0m iar față de limita posterioară retragerea va fi variabilă între 4 și 2 m dar nu mai puțin de 2,0 m; distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de min. 6,0 m; înălțimea

maximă admisibilă la cornișă 4,0 m(p+M); POT max. 15%, CUT max. 0,3. Modificările documentațiilor de urbanism aprobate se pot realiza cu respectarea prevederii Legii nr. 350/2001 modificată și completată.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Elementele primordiale de valorificare ale cadrului natural sunt :

- avantajele oferite de terenul în pantă pentru realizarea unor construcții cu belvedere spre lunca Mureșului și centrul municipiului.
- terenul fiind sub exploatare agricolă de decenii va fi înnobilit prin utilizarea unei vegetații decorative peisagere cu rol de protecție împotriva deteriorării versantului sub aspectul alunecărilor de teren.
- apropierea pădurii din amonte oferă sugestia de realizare a unui ansamblu peisagistic inspirat după modele ale parcurilor britanice sau scandinave.
- orientarea pantei versantului este favorabilă amplasării construcțiilor de locuințe.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Aspectul principal din punctul de vedere al modernizării circulației este reconfirmarea gabaritică a străzii Pomilor și a drumului de exploatare aflat în continuarea acesteia la două sensuri de circulație pentru trafic greu .

Pentru etapele de dezvoltare în timp se propune configurarea unei trame carteziene de străzi în zona studiată cuprinsă între :

-str. Pomilor la est

-drumul de exploatare la nord și vest până la realizarea unei racordări cu strada Remetea

-și creerea unei relații în lungul pantei între drumul de exploatare din amonte și str.Pomilor.

Rețeaua de străzi propuse va urmări trasee situate la limite de proprietate ale terenurilor din zonă dezvoltând drumuri de exploatare private realizate deja în capătul grădinilor din spatele caselor înșirate pe str. Remetea în lunca pârâului Beșa.

Modernizarea drumurilor se va realiza în etape succesive începând cu asigurarea gabaritelor normale, realizarea de îmbrăcămînți provizorii cu macadam compactat urmând ca în măsura dezvoltării și creșterii numărului proprietăților utilizate ca obiective rezidențiale sau cu funcțiuni compatibile să se treacă la extinderea domeniului public și realizarea de îmbrăcămînți rutiere adecvate.

Accesul în speta la parcelele realizate pe proprietatea care face obiectul prezentului PUZ se va realiza printr-un drum de legatură cu ampriza de 5 m cu administrare în regim privat situat pe limita de nord a terenului .

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ -REGLEMENTĂRI

3.5.1. ZONIFICARE

Principalul aspect care necesită rezolvare din punct de vedere al zonificării este reconfigurarea limitelor de separație ale zonelor funcționale existente LV2z respectiv AA1z având în vedere că o suprafață de 1208 mp din terenul studiat implicit se află în zona AA1z ceea ce implică refuncționalizarea acestei suprafețe prin trecerea ei în zona LV2z.

Pornind de la acest aspect s-a studiat posibilitatea delimitării suprafeței strict necesare pentru desfășurarea activităților specifice zonei AA1z la o suprafață de 17.772,0mp restul teritoriului studiat fiind alocat zonei LV2z.

Bilant reconfigurare Unități Teritoriale de Referință

UTR	S- EXISTENT /	din care cf.90780 /	S-PROPUSA /	din care	cf.90780/N
AA1z	38520 m ²	3922 m ²	14317 m²	-----	

LV2z 43694 m²

1208 m²

67897 m²

5130 m²

În cadrul zonei studiate s-au delimitat subzone funcționale astfel:

- subzona Li → zonă de locuințe individuale
- subzona Cr → zonă aferentă căilor de comunicație rutieră
- subzona Ic → zone cu interdicție de construire pt. dezvoltare trama stradala
- subzona Vp → zonă de protecție a rețelei de transport en. electrică de 110 Kw
- subzona Vpp → zonă de plantatii verzi de protecție fata de vecinatati a zonei agroindustriale

3.5.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

(vezi planșa U2 – Reglementări urbanistice):

Soluția prevede construcția unui ansamblu cu locuințe individuale pe loturi. Compoziția apartamentelor va respecta prevederile Legii nr. 114/1996, Legea Locuinței, care prevede suprafețele minimale pentru camere și dependințe, dotările și utilitățile necesare, care satisfac cerințele de locuit;

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

Capacitatea, suprafața desfășurată

Capacitatea suprafeței construite solicitate este de cca. 120 mp construiți și 190,00 mp desfășurați, pentru fiecare lot, deci un total de 600 mp construiți și 1200 mp desfășurați. Amplasarea construcțiilor poate fi asigurată în limitele terenurilor rezultate. Propunerea proiectantului de obiect presupune posibilitatea unui demisol cu parter și 1 etaj (mansardă).

Capacitatea de adăpostire va fi de de 4-6 persoane / lot .

Funcționalitatea, amlasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea propusă este de LOCUIRE.

Amplasarea imobilelor este posibilă în terenul pus la dispoziție la limita terenului împărțit în mod quasi egal pentru amplasarea într-o primă etapă a 2 locuințe individuale la 3 m față de limita parcelei spre stradă respectiv la 2,00 m distanță față de limita posterioara propusă, a loturilor. Față de limitele laterale se propune o retragere la 5 m.

Pentru celelalte trei loturi rămase în vederea realizării de locuințe în etape succesive ulterioare s-a propus o zonă construibilă cu limite laterale față de vecinătăți la 5m, limită la stradă 3m și limită posterioară 2m.

Teritoriul aferent clădirilor de locuit, în suprafață de 0,513 ha constituie elementul esențial, și cuprinde loturi cu case individuale izolate. Suprafața loturilor este ușor diferențiată. Aceasta se înscrie în prevederile Legii nr.50/1991 privind Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată în 1997 cu modificările ulterioere.

Propunerea prezentată, satisface aceste prescripții legale asigurând o rezolvare arhitectural urbanistică la nivelul cerințelor actuale. Suprafața loturilor este aproximativ aceeași variind între 800-930 mp. Dispunerea pe teren a clădirilor de locuit este în funcție de condițiile de aliniament, de orientare și însorire, de servituțiile impuse de străzile și utilitățile prevăzute.

O parte însemnată a ansamblului va fi ocupată de zone verzi cuprinse în incinta loturilor , plantații ornamentale , care agrementează teritoriul și creează o perdea fonică între zona de locuit și drumul de acces.

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.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor, etc.)

Natura formei terenului nu permite analizarea a foarte multe variante. Loturile vor fi amplasate cu latura lungă la stradă.

Se propune amplasarea construcțiilor la 2,00 m față de limita posterioară a loturilor și la 3m față de limita la strada privată propusă pentru a beneficia de cea mai bună orientare și acces față de aceasta.

Clădirile se vor amplasa izolat sau cu garaje cuplate pe o limită de proprietate cu condiția păstrării unei distanțe de 5 m până la limita opusă a parcelei astfel încât să poată asigura parcare în incintă a unei mașini.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente și menținute

În zona învecinată la distanță de 200m s-au executat PUD-uri pentru amplasare locuințe sau servicii. Se propune amplasarea construcțiilor astfel încât să poată coexista cu clădirile existente aflate pe străzile Pomilor și Remetea , sau viitoare, care să nu se deranjeze reciproc atât din punct de vedere al aliniamentului cât și al înălțimii propuse, și să beneficieze de cea mai bună însorire.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acestea

Zona studiată este traversată de o linie aeriană de transport energie electrică pe direcția vest-est în treimea superioară a lotului.

Se va institui zonă de protecție de 4 m de la conductele marginale pe ambele direcții stânga /dreapta ale liniei.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Pentru reabilitarea zonei afectate de mișcările de teren necesare implementării locuințelor se vor lua măsuri de refacere ale cadrului natural. Racordul cu drumurile de exploatare ce vor deveni în timp străzi locale și amplasarea câte unui trotuar în lungul străzii propuse necesită asigurarea terenului în vederea asigurării amprizei străzii ce va fi dotată cu echipamente tehnice adecvate.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)

Nu este cazul

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Zonele neocupate de platformele betonate necesare pentru acces și locuința propriu – zisă, se vor planta cu spații verzi: gazon, arbuști decorativi, mobilier de tip urban. Nu se fac propuneri exprese acestui scop, suprafața propusă pentru fiecare lot este suficientă.

Profiluri transversale caracteristice

Terenul fiind în pantă ușoară de 4-8 % profirurile transversale sau longitudinale nu au scos în evidență lucrări deosebite. Racordul clădirilor și modul de amplasare va respecta profilele propuse.

Profilul pentru drumul de exploatare care se desprinde din str. Pomilor va fi obligatoriu de 7m cu două benzi carosabile și un trotuar pietonal de 1,1 m pe partea sudică a drumului.

Profilul transversal se constituie din platforma carosabilă de 5 m pentru 1 sens de circulație cu trotuar inclus pe partea dinspre loturi a carosabilului.

Se prevăd rigole de scurgere ale apelor pluviale alăturat bordurilor dintre carosabil și trotuare.

Lucrări necesare de sistematizare verticală

-realizarea după caz a unor ziduri de sprijin ușoare , cu fundații încastrate în stratul de mare consistență la min 1 m încastrat în strat unde panta este de cel mai mare unghi și sprijinirea săpăturilor în deblee.

-pentru evitarea unor eventuale mișcări de alunecare a versantului se recomandă efectuarea de piloți forțați în amonte amplasamentului încastrați min.1-2 m în stratul de mare consistență după caz.

-se recomandă efectuarea de drenaje de medie adâncime locale perpendiculare pe pantă cu rolul evacuării permanente a apei din infiltrații

-pământul rezultat din excavații nu se va depozita pe amplasament în vederea evitării încărcărilor suplimentare

-se recomandă utilizarea structurilor constructive ușoare

-se va utiliza vegetație robustă cu capacitate de fixare a stratului friabil în vederea menținerii a stabilității generale a versantului și îngreunarea formării de torenți în caz de averse puternice și de durată.

-se recomandă terasarea la nivelul parcelelor utilizând taluzări consolidate cu vegetație și structuri geotextile.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor) Sistemul adoptat este cel de Construcții izolate.

Dimensiunile parcelelor se vor situa între valori de 800 - 927 mp , front la stradă min. 20 m, lățime parcelă min 16 m.

Alinierea construcțiilor se va face în concordanță cu aliniamentele existente pe terenurile învecinate,clădirea fiind retrasă la 3 m față de limita trotuarului din lungul accesului comun aflat în administrare privată. Distanța față de Limita posterioară se stabilește la 2 m iar distanțele față de limitele laterale la 5m.

Se permite amplasarea garajului pe o limită de proprietate cu condiția respectării unei înălțimi maxime de 2,4m.

Regimul de înălțime propus este de P +M, ceea ce nu contravine regulamentului general de urbanism sau ale regimului de înălțime a clădirilor din zonă. Înălțimea maximă la cornișă va fi de + 4,0 m față de cota +/- 0,00 stabilită la 60 cm de la nivelul terenului natural în amonte.Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m cu centrul pe linia cornișei;

Lungimea maximă a laturilor clădirilor în plan nu vor depăși 12 m.

Raportul dintre laturile în plan ale clădirii va fi cât mai apropiată de 1

P.O.T. propus max = 15 %

C.U.T. propus max = 0.3

Bilanț teritorial

Bilanțul teritorial însumează suma de funcțiuni prevăzută, relatând comparativ situația existentă cu propunerile făcute, atât din punct de vedere al suprafețelor cât și procentual. Modul de constituire al suprafeței aferente, este următorul:

Terenul studiat propus prin avizul de oportunitate și aviz CTUAT este de 82214

Terenul studiat se află în proprietatea beneficiarilor de investiție, este înscris în: C.F. Târgu Mureș cu suprafețe totale de 5130 mp. El se identifică prin planul de încadrare în localitate sc. 1:5000 și planul de situație sc. 1:500 întocmit de către ing. Misaras Flaviu din Târgu Mureș, este vizat de O.C.P.I. Și Extrasul de Carte Funciară nr. 90780/N Tg. Mureș nr. Cad. 5200/1/1/(444)

Din suprafața studiată de 82214mp 5.130 mp, aparține beneficiarului, În zona studiată există terenuri aparținând domeniului public al statului acestea fiind , str. Pomilor si drumul de exploatare DE120 de acces la teren.

Bilanț teritorial al zonei studiate d.p.dv. juridic și al circulației terenurilor

SPECIFICARE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Terenuri care trec în domeniul public		100	100	1.8
Terenuri care rămân în poprietate privată	5130	100	5030	98.2

Indici urbanistici

Suprafata totala a terenului 5130 mp

Rezultă 6 loturi din care 4 cu functiunea de locuire, un lot cu suprafata drumului privat inclusa pentru care se va acorda servitute de trecere și un lot pentru circulații și utilități care va fi cedat in proprietatea domeniului public astfel :

Suprafata loturi

Lot1	100.00 m ²	EXTINDERE DRUM UTILITATE PUBLICA
Lot2	926.86 m ²	SERVITUTI DE TRECERE DRUM PRIVAT
Lot3	820.07 m ²	PARCELA 1
Lot4	820.36 m ²	PARCELA 2
Lot 5	820.24 m ²	PARCELA 3
Lot6	822.99 m ²	PARCELA 4
Lot7	822.03 m ²	PARCELA 5

Pentru constructiile ce se vor realiza, propunem:

SConstruita =120 mp/lot

Sdesfasurata=192 mp/lot

Propunem regimul maxim de inaltime al constructiilor **(S)+P+m**

BILANT TERITORIAL pe categorii de folosinta a terenurilor

NR CRT	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
1	CONSTRUCTII	0,000	0	600	11,7
2	PIETONAL privat			271	5,3
2	CAROSABIL privat	-	-	594.35	11,5
3	PARCARI private	0,000	0	170	3,3
	CIRCULATII publice			100	0,6
	SPATII VERZI INCINTE			3394.65	67,6
6	TEREN AGRICOL	5130	100		100
		5130	100	5130	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Reglementări din punct de vedere hidroedilitar

Clasa de importanță hidrotehnică incintei conform STAS 4273-83 este a IV-a.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a zonei, unde sunt amplasate construcțiile se propune a se realiza pe plan din rețeaua de alimentare cu apă a localității prin prelungirea acesteia conform proiect de specialitate. Până la finalizarea lucrărilor de rețele de apă și canalizare alimentarea cu apă se va realiza pe plan local prin captare din puț forat.

Consumul zilnic de apă rece:

280 l / persoana / zi raportat la un număr de 4 persoane permanente rezulta 1626 l apă rece/zi la o gospodărie. Total necesar = $5 \times 1.62 = 8.1 \text{ mc/zi}$

Se alege o conductă de apă de Dn 125.

Canalizarea

- Canalizarea menajeră

Canalizarea zonei se propune a se rezolva prin racordarea conductei de canalizare la rețeaua de canalizare a localității prin prelungirea acesteia conform proiectului de rețele edilitare.

Până la finalizarea lucrărilor de rețele de canalizare evacuarea apei din consumul menajer se va realiza în prima etapă pe plan local prin rezervoare subterane septice etanșe vidanjabile.

La un consum zilnic de apă 1626 l /locuinta se canalizează 1300 l/zi

$1300 \times 5 = 6500 \text{ l} = 6,5 \text{ mc/zi}$

Se alege o conductă de canalizare menajeră Dn 150 mm din PVC – KG

- Canalizarea pluvială

Necesarul de canalizare pentru apa pluvială este de 14 l/sec conform breviar de calcul anexat.

Se realizează o conductă de canalizare pluvială de Dn 200mm.

Până la finalizarea lucrărilor de rețele de canalizare evacuarea apei pluviale de pe învelitori și platforme cu îmbrăcămînți impermeabile se va realiza pe plan local prin rigole dirijate către cea mai apropiată gură de canal pe traseul străzilor de acces .

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură și prepararea apei calde se va realiza în sistem local mixt , cu centrale termice funcționând cu combustibil solid si/sau gazos.

În etapa I se va realiza o gospodărie cu alimentarea cazanului pentru încălzire cu combustibil solid ,lemn pentru foc .

Alimentarea cu gaz natural se va realiza prin extinderea rețelei de gaz din str.Pomilor și branșamente la fiecare gospodărie.

Pentru reducerea pierderilor de căldură ale clădirilor rezistența la transfer termic a pereților va fi de minim 1,5 mp C / W.

Debitul de căldură instalat este estimat la 22 kW pentru fiecare locuință.

Pentru asigurarea energiei termice necesare pentru incalzire si preparare apa calda de consum în etapa finală se propune dotarea locuintelor cu cate o centrala termica proprie cu capacitatea de 28 kW, functionand pe combustibil GN . Bucatariile se vor dota cu cate o masina de gatit tip Aragaz sau electrice.

Centrala termică va fi amplasată într-o încăpere la demisol care va satisface cerințele normativului I13/2002 și va fi prevăzută cu spațiu pentru depozitare combustibil.

În încăperile în care se vor instala consumatorii se vor asigura volumele și suprafețele de explozie necesare, prize de aer si grile de ventilare conform normativelor in vigoare.

Gazele de ardere rezultate din arderea gazelor naturale în centrala termica se evacuează în atmosferă prin cos de fum coaxial, printr-un perete exterior, respectand prevederile normativelor in vigoare privind dimensiunea si pozitia.

În etapele finale Se instaleaza urmatarii noi consumatori:

Cazan apa calda 28 kW 4 x 2,71 Nmc/h

Masina de gatit tip Aragaz 5 x 0,67 Nmc/h

TOTAL: 5 x 3,38 Nmc/h = 16,90 Nmc/h

Alimentarea cu gaze naturale a ansamblului se va realiza din conducta de presiune redusa existenta în străzile Remetea /Pomilor . In incintă se va realiza o retea de conducte de presiune redusa, montate subteran, executata din conducte de polietilena, din care, prin bransamente individuale, vor fi alimentate cu gaze naturale locuintele. Pentru fiecare locuinta, reductorul de presiune si contorul se vor monta intr-o firida metalica la limita incintei.

Instalatia de utilizare se va monta aparent pe pereti fixat cu bratari metalice, executata din teava neagra din otel sudata longitudinal pentru instalatii STAS 7656 si 404/2. Inaintea cazanelor se vor instala regulatoare de presiune.

Îmbinarea tevilor si schimbarile de directie se vor face cu fittinguri din fonta maleabila STAS 7700-7707 (coturi, teuri, mufe, niplu, reductii) in instalatia de presiune joasa si prin sudura cap la cap la instalatia de presiune redusa.

Pentru îmbinările filetate etansarea se va face cu benzi din material plastic sau fuior de canepa si miniu de plumb.

Protejarea instalatiei de utilizare impotriva coroziunii se va face prin vopsire cu vopsea de ulei pe un strat de grund.

La terminarea lucrarilor de montare a tevilor se va efectua proba de presiune si remedierea eventualele defectiuni.

Toate lucrarile se executa cu respectarea Normelor tehnice de proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale din 2004 si a prevederilor normelor de tehnica securitatii muncii in vigoare.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea retelei pe drumul de acces cu o retea electrica amplasat subteran, cu bransamente la fiecare constructie.

În cadrul lucrării "Parcelare ansamblu de locuințe individuale strPomilor f.n." se preconizează construirea a 5 de case de locuit, având fiecare o suprafață construită de cca.120 mp.

Necesarul de putere pentru cele 4 de case se determină pe baza Normativului PE

312/2003-

Anexa 2:

-putere instalată: 5 case x 20 kW/casă = 100,00 kW

-putere de calcul: 5 case x 4,0 kW/casă = 20,00 kW

Având în vedere cele de mai sus și situația energetică actuală a zonei, pentru apropierea necesarului de putere se vor prevedea următoarele lucrări:

-racord aerian de 20 kV

-post de transformare 20/0,4 kV, 400 kVA, pe 2 stâlpi

-rețea aeriană de joasă tensiune de alimentare și iluminat public.

Casele de locuit vor fi alimentate de la rețeaua stradală prin bransamente aeriene, cu cablu torsadat TYIR 2x16 mmp.

Salubritatea

Transportul periodic al deșeurilor anorganice pe platforma ecologică se va rezolva prin contract cu serviciile specializate. Deșeurile menajere organice vor fi compostate.

Se va avea în vedere organizarea și implementarea unui program de colectare și transport periodic al deșeurilor menajere realizat prin contract cu operatori de specialitate în cadru organizat de administrația locală.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Protecția calității apelor

-Surse de poluanți pentru ape :

Rezidurile lichide de la gospodăria sunt:

Apele uzate menajere obișnuite (convențional curate)

Ape uzate cu , grăsimi, spume (de la bucătării și băi);

Ape pluviale

-Stații și instalații de epurare sau preepurare a apelor uzate:

NU vor fi prevăzute

Soluția inițială de evacuare a apelor menajere va fi prin vidanjare din fosă septică etanșă subterană de 12 mc. urmând a se realiza racord la canalizarea localității când aceasta va deveni funcțională. Conform declarației anexate a operatorului de canalizare Aquaserv Târgu Mureș

-Conc. și debite masice de poluanți evacuați în mediu, locul de evacuare: **NU**

se vor evacua în mediu poluanți ;

*apele menajere vor fi canalizate în sisteme și rețele etanșe ,inițial fosse septice vidanjabile urmând a se realiza racorduri la rețelele de canalizare ale localității
apele pluviale de pe acoperiș și platforme vor fi direcționate prin rigole de scurgere spre șanțurile marginale ale drumurilor*

Protecția calității aerului

-Surse de poluanți pentru aer: Gaze arse de CT cu combustibil GN de la 5cazane de 28 KW pe gaze naturale vor fi cu funcționare în condensatie, echipate cu arzător modular, cu următoarele caracteristici:

capacitatea de 30 kW la temp. de 50/30 °C
capacitatea de 40,7 kW la temp. de 80/60 °C
combustibil gaze naturale
arзатор cu insuflare, pres. gazului 20 mbar
Presiunea de lucru: maxim 4 bar
Randament normat 106 % la temperaturile de 75/60 °C
Randament normat 109 % la temperaturile de 40/30 °C
Cazane cu functionare cu supraveghere nepermanenta.

- Instalații pentru epurarea gazelor reziduale și reținerea pulberilor :** prin procesul tehnologic nu se produc gaze reziduale. Concentrațiile eliminate în atmosferă de către instalația de încălzire nu depășesc limitele admise prin legislația aflată în vigoare
Cazanele centralei termice vor fi legate la coșuri care vor depăși ca înălțime cota coamelor cu 50 cm conform STAS
- Concentrații și debite masice de poluanți evacuați în atmosferă:** conform specificațiile tehnice ale cazanului care va fi agrementat și verificat ISCIR
- a) Poluanții emisi in atmosfera prin activitatea căminelor trebuie sa depășească concentrațiile maxime admisibile conform STAS 10574.
- b) Masurile preventive impotriva poluării aerului sunt: limitarea emisiei de poluanți din gazele de ardere a centralelor termice, prin controlul arderii și disiparea lor in atmosfera;
- c) Pentru asigurarea încălzirii locuinței care se va realiza într-o primă etapă se va utiliza un Cazan de 40 kW tip Viessmann, Vitolig 150, funcționează cu lemne, iar gazele arse evacuate in atmosfera contin urmatorii poluanti: CO, CO₂, No_x, SO₂ și pulberi.
- Arderea in cazane este completa, conducand la emisii neglijabile de CO, SO₂, No_x și pulberi.
Consumul orar maxim de deseuri este: 12 kg/h
Consumul anual de deseuri este: 16 t/an
Consumul maxim zilnic iama este: 200 kg/zi
Lemnul de foc are puterea calorifica inferioara situata intre 3000 și 4000 kcal/kg. Vom considera in calculele ce urmeaza ca puterea calorifica inferioara a lemnului este de 3500 kcal/h, și ca acestea au urmatoarea compozitie chimica:
- | | | |
|---|------------------|---------|
| ● | C | 42,75 % |
| ● | H | 5,30 % |
| ● | N | 0,52 % |
| ● | O | 36,85 % |
| ● | S | 0,08 % |
| ● | Cenusa | 4,50 % |
| ● | Umiditate totala | 10% |

Debitele de gaze arse rezultate din arderea combustibilului sunt:

- volumul specific teoretic de gaze arse in conditii normale de presiune si temperatura:
 $V_{ga}^0 = 0,839 \times 3500 / 1000 + 1,73 = 3,923 \text{ Nmc/kg}$
- volumul specific teoretic de aer necesar arderii in conditii normale de presiune si temperatura:
 $V_a^0 = 0,958 \times 3500 / 1000 = 3,923 \text{ Nmc/kg}$
- volumul specific teoretic de aer umed necesar arderii in conditii normale de presiune si temperatura:
 $V_a^{0um} = (1 + 0,0161 \times X) \times V_a^0 = 3,929 \text{ Nmc/kg}$
- volumul specific real de gaze arse in conditii normale de temperatura si presiune:
 $V_{ga} = V_{ga}^0 + (a - 1) \times V_a^{0um} = 4,665 + (1,036 - 1) \times 3,929 = 4,806 \text{ Nmc/kg}$
- volumul specific real de gaze arse la temperatura la iesirea din instalatii:
 $V_{ga}' = V_{ga} \times (273 + 200) / 273 = 4,806 \times 473 / 273 = 8,327 \text{ mc/kg}$
- debitul total de gaze arse rezultat in conditii normale de presiune si temperatura:
 $V_g = V_{ga} \times D_n$
 - $V_{g,h} = 12 \text{ kg/h} \times 4,806 = 57,67 \text{ Nmc/h}$
 - $V_{g,zi} = 0,2 \text{ t/zi} \times 4,806 = 0,961 \text{ mii Nmc/zi}$
 - $V_{g,an} = 16 \text{ t/an} \times 4,806 = 76,9 \text{ mii Nmc/an}$
- debitul total de gaze arse rezultate la temperatura la iesirea din instalatii:
 - $V_{g,h}' = 12 \times 8,327 = 99,92 \text{ mc/h}$
 - $V_{g,zi}' = 0,2 \times 8,327 = 1,66 \text{ mii mc/zi}$
 - $V_{g,an}' = 16 \times 8,327 = 133,23 \text{ mii mc/an}$

Cantitatea de subst. poluante in gazele de ardere raportata la kg combustibil:

- $CO_2 = 44/12 \times 0,999 \times 42,75/100 = 1,56 \text{ kg/kg}$
- $CO = 28/12 \times 0,001 \times 42,75/100 = 0,0001 \text{ kg/kg}$
- $SO_2 = 64/32 \times 0,08/100 = 0,0016 \text{ kg/kg}$

Datorita temperaturilor relativ reduse la care are loc arderea nu este posibila formarea oxizilor de azot.

Compozitia chimica gravimetrica a subst. poluante in gaze de ardere:

- $CO_2 = 1,56 \text{ kg/kg} / 4,806 \text{ Nmc/kg} = 324 \text{ g/Nmc}$
- $CO = 0,0001 \text{ kg/kg} / 4,806 \text{ Nmc/kg} = 0,021 \text{ g/Nmc}$
- $SO_2 = 0,0016 \text{ kg/kg} / 4,806 \text{ Nmc/kg} = 0,333 \text{ g/Nmc}$

Cantitatile poluante absolute in greutate:

- maxim orare
 - $G_{CO_2} = 1,56 \text{ kg/kg} \times 12 \text{ kg/h} = 18,72 \text{ kg/h}$
 - $G_{CO} = 0,0001 \text{ kg/kg} \times 12 \text{ kg/h} = 0,0012 \text{ kg/h}$
 - $G_{SO_2} = 0,0016 \text{ kg/kg} \times 12 \text{ kg/h} = 0,0192 \text{ kg/h}$
- zilnice
 - $G_{CO_2} = 1,56 \text{ kg/kg} \times 0,2 \text{ t/zi} = 0,312 \text{ t/zi}$
 - $G_{CO} = 0,0001 \text{ kg/kg} \times 0,2 \text{ t/zi} = 0,02 \text{ kg/zi}$
 - $G_{SO_2} = 0,0016 \text{ kg/kg} \times 0,2 \text{ t/zi} = 0,32 \text{ kg/zi}$
- anuale
 - $G_{CO_2} = 1,56 \text{ kg/kg} \times 16 \text{ t/an} = 25 \text{ t/an}$
 - $G_{CO} = 0,0001 \text{ kg/kg} \times 16 \text{ t/an} = 1,6 \text{ kg/an}$
 - $G_{SO_2} = 0,0016 \text{ kg/kg} \times 16 \text{ t/an} = 25,6 \text{ kg/an}$

Concentratiile poluantilor in gazele de ardere se situeaza sub limitele admise prin HGR nr.462, Anexa 2 "Norme de limitare a emisiilor de poluanti pentru instalatiile de ardere".

b) Masurile preventive impotriva poluării aerului sunt: limitarea emisiei de poluanți din gazele de ardere a centralelor termice, prin controlul arderii si disiparea lor in atmosfera;

coș de fum cu evacuare în atmosferă la înălțimea de 7-8m de la sol.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

-Surse de zgomot și de vibrații : funcțiunea de locuire NU constituie sursă de zgomot și vibrații majore amplasamentul fiind în zonă preponderent rezidențială

-Amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor : geamuri etanșe pereți exteriori izolați fonic, etanșarea conductelor termice și de apă și canalizare

-Nivelul de zgomot și de vibrații la limita incintei obiectivului și la cel mai apropiat receptor protejat: NU va depasi 45 db ziua și 35 db noaptea

Protecția împotriva radiațiilor.

NU se desfășoară activități care să prezinte pericol de emisii radioactive și nu se folosesc materiale radioactive.

Protecția solului și subsolului

-Surse de poluanți pentru sol și subsol: NU se folosesc substante poluante, NU se fac depozite de deșeuri și NU se desfășoară activități cu caracter industrial.

Apele uzate se vor evacua prin rețele proprii de canalizare realizate din material etanșe

-Lucrările și dotările pentru protecția solului și subsolului.

Realizarea de îmbrăcăminti ecologice ale carosabilului , pante și rigole de scurgere direcționate către rețelele de canalizare pluvială dimensionate conform normativ, Înainte de evacuarea in rețelele publice de canalizare se va proceda (unde e cazul) la tratarea apelor uzate prin procedee de separare a grăsimilor și hidro-carburilor ; Apele uzate trebuie sa îndeplineasca prevederile normativului C 90.

Rețelele de canalizare trebuie sa îndeplinească următoarele condiții de baza:

sa reziste la solicitări mecanice;

sa fie impermeabile;

sa reziste la acțiunile agresive ale apelor uzate; .

sa aibă rugozitate redusă;

sa respecte cotele de montaj (diametre, pante) pentru evitarea colmatarii;

Se vor realiza platforme gospodărești betonate și dotate cu sursă de apă pentru igienizare și cu europubele ecologice cu capac.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatică NU este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.

Distanța față de așezările umane și obiectivele de interes public

Zona amplasamentului este zonă rezidențială și NU se impun restricții de distanță

Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament.

-Tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate :

*-Deșeuri reciclabile- hârtie, carton, ambalaje.....50kg /lună, colectate de 1x/lună
Deșeurile reciclabile: se colectează și se depozitează distinct, pe platforme special amenajate,*

imprejmuite și ferite de intruziuni;

-Deșeuri menajere-.....195kg /lună, colectate săptămânal

Deșeurile nereciclabile, gunoiul menajer se colectează la sursa, în recipiente închise și se depozitează în incaperi special amenajate prevăzute cu instalații de igienizare (apa și canalizare). Gunoiul menajer se evacuează prin serviciul de salubritate publică.

Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a mediului

Depozitare – selectivă în europubele, urmând a se transporta periodic si valorifica la unități specializate. Prin contract cu SC SALUBRISERV SA

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase.

-Substanțele toxice și periculoase produse, folosite, comercializate.

NU se utilizează produse toxice . Detergenții folosiți pentru întreținere,curățenie și spălătorie vor fi depozitați în încăperi separate dotate cu ventilație naturală.

Lucrări de refacere / restaurare a amplasamentului

După încheierea activităților de construcții montaj incinta va fi amenajată cu circulații pietonale și parcare pentru 1 autovehicul 50 % din suprafața incintei se va rezerva spațiilor verzi, agrementate cu plante decorative și ambientale pentru reținerea prafului, asigurarea umidității și prospețimii atmosferei.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Activitățile de locuire nu afectează în mod negativ mediul înconjurător monitorizarea nefiind necesară.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Principalele obiective de utilitate publică sunt modernizarea și reconformarea căilor de circulație rutieră necesare accesului la amplasament. Pentru realizarea acestui scop beneficiarul va ceda domeniului public o fâșie de teren în suprafață de 100mp la marginea drumului de exploatare în vederea lărgirii acestuia și asigurării gabaritelor necesare de acces carosabil 7m pentru 2 sensuri trafic greu de intervenție pentru situații de urgență și un acces pietonal(trotuar) pentru două fluxuri min 1,1m.

Alte obiective de utilitate publică sunt rețelele edilitare de apă, canalizare , alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu respectă și completează zonificarea funcțională a PUG-ului și prevederile regulamentului acestuia referitor la procente și coeficienți de ocupare a terenului , regim de înălțime , aliniamente , dezvoltarea echipamentelor edilitare și de utilități.

Prin construirea caselor de locuit se va ridica valoarea urbanistică a zonei, se va îmbunătăți coeficientul de ocupare și utilizare a terenurilor și se va răspunde nevoilor actuale de investiții și locuire.

Se vor efectua studii și proiecte necesare pentru autorizarea și executarea modernizării drumului de exploatare.

Se vor întreprinde acțiuni de inițiere a procesului de realizare a racordurilor la utilitățile de alimentare cu apă rece de consum, canalizare,energie electrică,gaze naturale.

De asemenea, în acest mod se instituie cadrul legal de construire, dezvoltare a infrastructurii , de instituire a zonelor de protecție cerute de legile și actele normative în vigoare și se va răspunde nevoilor de locuire durabilă,se vor rezerva trasee de circulație relaționate cu traseele de circulație majoră de legătură cu zona centrală a municipiului .

CAP. 5. ANEXE

5.1. TEMA DE PROIECTARE

TEMA pentru propunere de parcelare și stabilire reglementări zonale

În cadrul amplasamentului studiat,prin tema de proiectare solicit:

- modul de ocupare a terenului prin parcelare ;solicitare derogare pentru realizare parcele cu suprafete intre 850-950 MP

- reconfigurare zone functionale UTR
- stabilirea POT si CUT;
- asigurarea acceselor prin servitute de trecere la parcelele din adancime și realizarea de legături cu rețeaua de circulație a localității;
- asigurarea tuturor utilităților necesare în mod unitar;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.
- stabilirea zonelor de protecție pentru rețele
- asigurarea cu utilități: Se vor realiza racorduri la utilitatile de apa si canalizare, energie electrica ale municipiului aflate in zona.

5.2. AVIZE SI ACORDURI DE PRINCIPIU

Notificare nr. 3185/22.06.2010 de la Agenția pt. Protecția Mediului Mureș

Aviz de gospodărire a apelor nr. 314/14.06.2010 de la Direcția Apelor Mureș

Aviz de amplasament nr. 328/19.05.2010 de la SC Compania Aquaserv SA

Aviz de amplasament nr. 70301000767/19.05.2010 de la SC Electrica SA

Aviz nr. 320/2010 de la E-on Gaz SA

Aviz nr. 384/25.05.2010 de la Romtelecom SA

Aviz nr. 1775191/21.05.2010 de la Inspectoratul pt. situații de urgență Horea

Notificare nr. 1729/18.05.2010 de la Direcția de sănătate publică Mureș

Aviz nr. 04181/08.07.2010 de la C.T.U.A.T. si Proces Verbal nr.02/04.11.2010

Declarație – ofertă de donație

5.3. LISTA AUTORIZATIILOR ELIBERATE

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 409/24.03.2010

5.4 LISTA DOCUMENTATIILOR REALIZATE ANTERIOR ADIACENTE ZONEI

Extras plan zonificare PUG-TG.MURES

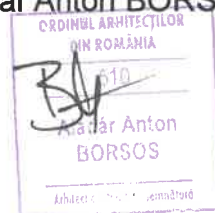
Extras plan PUZ UNIRII II-cu PUZ/PUD aprobate

Plan Reglementari PUD-Case de locuit-str.Pomilor aprobat cu HCL60/2008

Întocmit



arh. Aladar Anton BORSOS



REGULAMENT
AFERENT
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PARCELARE ANSAMBLU REZIDENTIAL
str. POMILOR_f.n. TârguMureş zona Unirii II

- Târgu Mureş * noiembrie 2010 *

CAP I. -DISPOZITII GENERALE

Art. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumită zona Remetea- Pomilor, amplasată în vestul localității Târgu Mureș.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Art.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

2.1. Acte, Legi, Normative, Documentatii:

- PUG Târgu Mureș – 2000
- PUZ Unirii – proiect nr. 6206.0/2006 – proiect întocmit de SC Proiect SA
- Tîrgu Mureș
- Legea nr. 33 – privind exproprierea pentru utilitate publică
- Legea nr. 453 – privind autorizarea lucrărilor de construcție
- Legea nr. 10/1995
- Legea nr. 137/1995
- Legea nr. 13/1974 și HG 36/1996
- Legea nr. 213/1998
- Ordin MLPAT 91/1991 și HG 360/2001 – pentru aprobarea RGU
- HGR 525/1996
- Norme de igienă privind modul de viață a populației Ordin 536/1997
- Codul Civil
- STAS nr. 10144/1-90 Străzi – profiluri transversale – prescripții de proiectare + anexa 1 Normele tehnice (M.Of. nr.138 bis/1998)
- *Ordonanță pt. modificarea și completarea legii nr. 350/2001 – din 27.08.2008*

2.2. **R.L.U.** detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecărei zone.

2.3. In cadrul **R.L.U.** s-au preluat prevederi cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior prezentei documentații.

ART. 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in vestul municipiului Târgu Mureș identificat cu C.F.nr. 90780/N; nr. Cad. 5200/1/1(444); 5200/1/2(443/2)

cu o suprafață de 5130 mp., făcînd parte din unitățile teritoriale de referință UTR -LV2z respectiv UTR- AA1z

3.3. Definierea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- domeniul privat- Li -, pe care urmează a fi amplasate locuințele individuale, în regim de înălțime (S)+P+M și serviciile;
- domeniu privat *cu servitute de trecere- Ic -în favoarea loturilor pe care le deserveste(drum particular) și pentru utilități în favoarea primăriei ;*
- domeniul public de interes local -Cr- reprezentat de drumurile existente
- zone de protecție -Vp- culoarele de protecție situate în lungul rețelelor de transport utilități și Vpp-plantății de protecție și separare zone funcționale

3.4. Prevederile din prezentul regulament sunt principii de bază care vor fi aplicate pe parcursul proceselor de avizare , autorizare și realizare a construcțiilor pe amplasamentul studiat.

3.5. Prezentul regulament este parte integrantă din documentația PUZ împreună cu planșele desenate, componente ale acestei documentații de urbanism.

Primăria Târgu- Mureș, sau personalul Serviciului de urbanism și amenajarea teritoriului de pe lângă Consiliul Județean Mureș, va trebui consultat în orice problemă care necesită clarificări în ceea ce privește realizarea construcțiilor.

3.6. Activitatea de construire în zonă se va face după următoarele recomandări:

1. construirea cu prioritate pe terenuri libere.
2. realizarea unor delimitări clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar, pentru funcționarea corectă, în ansamblu, a zonei.
3. asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei.
4. asigurarea infrastructurii cailor de acces și circulație.

CAP II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

În perimetrul zonei funcționale mai sus menționate, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe și servicii, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 15%.

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

4.1. Construirea și amenajările aferente investiției trebuie să se integreze în cadrul natural și antropic existent.

4.2. Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitățile ce necesită un volum de transport de peste 50 mc. pe săptămână.

4.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, modernizări, reconfigurări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

Autorizarea construirii poate fi refuzată dacă nu se respectă prevederile articolului art. 4.1 și 4.2.

4.4 Se vor respecta în continuare prevederile PUG Tg.Mureș referitoare la protejarea patrimoniului natural și construit.

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

5.1. Materiale și tehnici de lucru utilizate la realizarea construcțiilor .

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate din materiale tradiționale cât și din materiale moderne cu condiția executării cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

Se vor utiliza structuri și materiale de construcție ușoare pentru evitarea solicitărilor extreme asupra terenului

5.2. Siguranța și stabilitatea construcțiilor

Clasa de importanță este IV (0.8) iar categoria de importanță este redusă "D". Conform normativului P 100/92, Amplasamentul se încadrează în:

- zona seismică "E" având $K_s=0,12g$ și perioada de colț $T_c=0,7$ s.
- zona climatică III – centrul Transilvaniei; $T_i = -18^\circ\text{C}$ – STAS 1907/91;
- zona "C" din punct de vedere al acțiunii date de zăpadă- 50 kg/mp STAS 10101/21-92;
- zona "C" din punct de vedere al acțiunii date de vânt-50kg/mp STAS 10101/20-92 .

Verificarea calității materialelor componente și a betoanelor se va face în conformitate cu prevederile din **NE 012-99**.

Se vor respecta prevederile din **Legea 10-1995 privind calitatea în construcții**. Pentru lucrările din beton și beton armat pe diferite faze de execuție care devin lucrări ascunse, verificarea calității trebuie consemnată în "Registrul de procese verbale pentru verificarea lucrărilor ce devin ascunse". Nu se admite trecerea la o nouă fază de execuție înainte de încheierea procesului verbal de calitate referitor la faza precedentă dacă aceasta urmează să devină o fază ascunsă.

Se va întocmi "Cartea construcției" în care se va ține cont de prevederile **HG 273/14.06.1994** privind aprobarea regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții – anexa 6.

Clădirile se vor executa numai cu condiția existenței unei documentații avizate de către **Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea în Construcții** respectiv a existenței **Autorizației de construire** cu valabilitate în termen.

5.3. Lucrări de organizare de șantier

Lucrările de organizare de șantier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului.

Depozitarea de materiale pe domeniul public, sau degradarea domeniului public sunt interzise și pasibile de amenzi contravenționale conform legilor aflate în vigoare. Pentru perioada cât se folosește domeniul public pentru lucrări de organizare de șantier, investitorul va obține autorizație de la Primărie și va contribui la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Cerințe privind izolarea termică și economia de energie

Construcțiile vor fi proiectate și realizate în urma efectuării unui calcul prealabil al performanței energetice a clădirilor conform legislației aflate în vigoare.

Analiza performanței energetice se va structura pe trei părți, astfel:

- a) I – „Anvelopa clădirii”, indicativ Mc 001/1 – 2006,
- b) II – „Performanța energetică a instalațiilor aferente clădirii”, i. Mc 001/2 – 2006,
- c) III – „Auditul și certificatul de performanță a clădirii”, indicativ Mc 001/3 – 2006,

5.5. Cerințe privind izolarea fonica

În cazul în care în același imobil se afla spații cu destinație diferită se vor lua măsuri de protecție fonica a diverselor activități. Aceleași măsuri se vor lua în cazul separării între spații cu altă destinație și locuințe și între locuințe.

Măsurile de protecție fonica vizează elementele de pluseu, de pereți de separație între

functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

La trasarea limitelor proprietăților se vor menține distanțele de siguranță și protecție pentru căile de circulație rutieră și a zonelor cu interdicție de construire conform prezentei documentații.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de limita de proprietate la strada cladirile vor fi amplasate retrase cu 2.00m de o parte si de alta a D.E. 120 iar pe strada privată de folosință comună clădirile se vor retrage cu 3m față de limita trotuarului de acces.

Aceasta retragere este limitativă in sensul că nu poate fi depasita către stradă, putandu-se inasa departa de ea spre limita opusa.

6.2. Vederea directa.

Se va realiza conform HCL 106/2009 si Cod Civil.

FATADE NEVITRATE/ VITRATE

Se vor respecta prevederile Cod Civil privind vederea directa spre proprietatea vecina si picatura la streasina.

Distanta dintre constructii va fi jumătate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3 m, fata de cealalta limita laterala si de 2 m față de limita posterioară a parcelei.

Ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decat daca este asigurata o distanta de 2 m in axul geamului.

6.3. Inaltimea constructiilor.

Constructiile vor avea o inaltime la cornisa de 4.00 m și 11 m maxima la coama, masurat de pe bordura trotuarului la mijlocul laturii dinspre strada interioară a clădirii. Aceste inaltime sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltime sub aceste cote.

Se admite a fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne, ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Se stabileste ampriza drumului cu un sens de circulatie la 5 m cu trotuarul inclus. Se stabileste ampriza drumurilor cu doua sensuri de circulatie la 9 m cu trotuare incluse.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat

care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ;

- in momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;

- indepartarea apelor uzate menajere se va face, in sistem local (apă din fântână și colectare ape uzate menajere în cămin etanș vidanjabil) în etapa I cu posibilitatea racordarii la rețeaua de canalizare aflata in vecinatatea (200m)terenului studiat în etapele următoare,
proprietarul se va obliga sa se racordeze la sistem;

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. In cazul locuintelor individuale se vor autoriza constructii doar pe loturi cu suprafata minim 800 mp si avand front minim la strada de 20.00m.

9.2. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.J.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara.

Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.3. Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada(DE 120) impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimi prevazute in prezentul Regulament.

Nu se acceptă parcele cu o lățime mai mică de 16 m.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri, spatii verzi si garaje.

10.1. Imprejuririle vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

10.2. Imprejurirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre strada imprejuririle vor avea maximum 0.70 m suprafata opaca si restul pana la maxim 2.10 m suprafete care permit vederea spre curte.

10.3. Parcaje, garaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;

- un loc de parcare - garare - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte;

Suprafetele ocupate la sol de parcaje si garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.4. Spatii plantate. Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce

depasesc limita proprietatii.

10.5. Depozitarea si colectarea gunoiului.

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

10.6. Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne.

Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) si 6 m fata de cladirile de pe parcela proprie.

CAP. III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

In cadrul **LV2z** se stabilesc urmatoarele subzone:

- **Li**- zona cu loturi de minim 800 mp, in regim de locuinte individuale : S+P+1(M)
- Cr**-zona cailor de comunicatie rutiera cu ampriza de 7m si trotuare de 1,1m pe ambele parti sau pe o parte dupa caz.
- **lc**- zone cu interdicție de construire pt. extindere trama stradala în regim privat
- Vp**- zonă de protecție a rețelei de transport en. electrică de 110 Kw
- Vpp**-zona plantatii verzi de protectie

CAP. IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1 UNITATI FUNCTIONALE

- **U.T.R. LV2z**

- **U.T.R.-AA2z**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a revizuit limita dintre cele două unități teritoriale de referință în sensul restrângerii zonei AA2z și extinderii zonei LV2z și s-au rectificat și completat reglementările urbanistice pentru zona LV2z cuprinse în PUG-TgMureș respectiv PUZ -Cartier rezidențial Unirii II aprobat prin HCL nr. 31/07.02.2008

UTR- LV2z cuprinde zone cu locuințe individuale propuse a se realiza în perspectivă și subzona **Li** cu locuințe individuale propuse a se realiza pe amplasamentul studiat identificat cu extras C.F.nr. 90780/N; nr. Cad. 5200/1/1(444); 5200/1/2(443/2) însumând o suprafață de 5130 mp.

UTR-AA1z -cuprind subzona unităților agroindustriale;

IV.2 Prevederi referitoare la UTR-LV2z-

Zona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Pentru această zonă se vor respecta prevederile PUZ UNIRII și ale RLU aferent acestuia precum și prevederile PUG-Tg.Mureș.

IV.3 Prevederi referitoare la **Subzona Li**

Li – Zona de locuinte individuale izolate

subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

art. 1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

- Li- zona de locuinte INDIVIDUALE izolate ;
- Cr- zona cailor rutiere
- Ic-zona cu interdictii de construire
- Vp-zona culoarelor de protecție pentru echipamente și utilități

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona rezidentiala destinata locuintelor individuale.

Secțiunea I - Utilizare funcțională

art. 1 Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

-locuinte individuale;

art. 2 Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti, garaje si / sau depozite de lemne.
- dotari aferente zonei de locuinte individuale (magazine de cartier, magazine de prezentare etc.)
- institutii -sedii firma in conditiile asigurarii prevederilor RGU si Cod Civil. cu ADC max 200 mp .
- locuințe individuale cu regim de construire izolat cu (S)+P+M cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slabi 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 clădirii în plan nu va depăși **12,0 m**;
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiată,, de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandată este P+M;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **20%**;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

art. 3 Utilizari interzise:

- 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
- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului;
- activitati industriale;
- activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);

- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamana.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Li - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 12,0 x 11,0 m (132 mp) și de limitarea mineralizării cu construcții a parcelei la maxim 10% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 50 mp. pentru garaj, trotuare de gardă, acces, curte pavată); parcela are suprafața minimă de 850 mp și un front la stradă de minim 20,0 metri;
adâncimea parcelei este de min 16 m ;
parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 5 metri.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Li - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 3,0 metri.

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Li - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
♦ se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
Li - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi limitată la min. 2,0 metri;

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Li- distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Art.8 - Circulații și accese

Li - 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 5 metri lățime

Art.9 - Staționarea autovehiculelor

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

Li-pentru parcările din incintă se recomandă îmbrăcămînți ecologice cu min. 30% vegetație

Art.10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Li- înălțimea maximă admisibilă la cornișă 4,0 m (P+M)de la cota +/-000 stabilita la 60 cm de la nivelul terenului natural in aliniamentul fatadei din amonte.

Li - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m

- cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea

gardului (2,20 m);

Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

Li - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Art.12 - Condiții de echipare edilitară

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

- 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.

Art.13 - Spații libere și spații plantate

Li - 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;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

Art.14 - Împrejmuiri

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

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

LV2z - Li- POT maxim = **15%**

Art.16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

LV2z - Li- CUT maxim = **0,3**.

IV.4 Prevederi referitoare la UTR-AA1z-

AA1z -Subzona unităților agroindustriale;

Pentru această zonă se vor respecta prevederile PUZ UNIRII și ale RLU aferent acestuia precum și prevederile PUG-Tg.Mureș.

art. 1. Generalități

1.1 Tipurile de zone functionale :

- AA1z– subzona unitatilor agroindustriale ;
- Cr- zona cailor rutiere
- Ic-zona cu interdictii de construire
- Vpp-zona plantatii verzi de protectie

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - Utilizări admise

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferite tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere PUZ (reparcelare/reconformare zonă).

AA1z- sunt admise activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agroindustriale medii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și amaterialelor;
- cercetarea agro-industrială care nu necesită suprafețe mari de teren
- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine

Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

AAz+AIz: conform PUZ:

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția înscrierii lor în normele de poluare prevăzute de legislația în vigoare:
- extensia sau conversia activității actuale va fi permisă în aceleași condiții;
- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

Art.3 - Utilizări interzise

AAz+AIz: conform PUZ

- în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei AIz se interzice amplasarea construcțiilor de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- AI2z, AI3z: se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor cuprinse la Articolul 2:

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespecificate la punctul art.2.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile PUZ UNIRII și ale RLU aferent acestuia precum și prevederile PUG-Tg.Mureș.

SECȚIUNEA III POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Se vor respecta prevederile PUZ UNIRII și ale RLU aferent acestuia precum și prevederile PUG-Tg.Mureș.

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de

fata.

LV2z-Li Zona de locuinte individuale izolate cu propunerea de parcelare

LV2z-Zona de locuinte individuale cu trasarea liniilor directe ale circulatiilor

AA1z-Zona unitatilor agroindustriale reconfigurata

CAP.VI. – CONCLUZII

Prezenta documentație are menirea de a asigura schimbarea destinației parcelelor cu nr. cad.5200/1/1 și 5200/1/2 studiate – de a deveni construibile prin asigurarea accesului carosabil din drumul de exploatare DE 120 existent și tangent cu parcela 5200/1/1 în extremitatea N-Vestică a acesteia.

În același timp subliniază necesitatea întocmirii documentațiilor urbanistice PUZ înainte de efectuarea dezmebrărilor pe parcele – pentru a evita ulterioarele complicații ca:

- lipsă de acces carosabil.
- amplasamente și orientări incomode sau necorepunzătoare
- întocmirea lucrărilor topo- cadastrale inutile- repetate etc.
- complicații în realizarea utilităților pe parcele

Astfel va fi necesară întocmirea unei documentații topo – cadastrale de alipire – pentru două parcele și dezlipire în 7 parcele –asigurând:

- realizarea accesului carosabil de folosință comună în regim privat pentru parcelele 3,4,5 și 6
- optimizarea dimensiunilor parcelelor obținute pentru îndeplinirea condițiilor de construibilitate

Vor fi necesare derogări de la reglementările PUZ Unirii astfel:

- conversia funcțională a zonei pentru terenul aferent UTR AA1z conform PUZ Unirii.
- reducerea baremului minim de 1000 mp pentru construibilitatea parcelelor la o suprafață de 850 mp
- retragerile de la limitele posterioare e se propun a se realiza în intervalul de 2,0 - 4,0 m față de 5,0 m prevăzut în PUZ Unirii.
- adoptarea unei lățimi de 3,5 m pentru drumul privat de acces la parcelele din adâncime cu un trotuar de 110 cm realizat la nivel cu carosabilul fără bordură dar separat cu rigolă prefabricată sistem jghiab arcuit de 15 cm din beton și diferențiat prin pavaj . Se prevede alveola de întoarcere în formă de T la capătul drumului.

Se vor realiza documentații de specialitate pentru racorduri la utilitățile edilitare astfel:

- utilitățile de apa și canalizare se vor asigura din str. Pomilor direct,
- pentru energie electrică și GN prin racordare și prelungire pe aleea carosabilă (DE 120) până la construcțiile propuse.

Se propun construcții moderne, confortabile cu aspecte la nivelul pretențiilor europene încadrându-se în specificul zonei.

Se propun sisteme constructive ușoare și fiabile cu adaptare la condițiile de fundare în pantă.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

Întocmit :

