

Beneficiari:
PETELAN VIOREL ȘI SOȚIA
MIHALCEA ADRIAN – DINU
GOREA OANA – SIMONA

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE P+M
zona str. VOINICENILOR – C-TIN HAGI STOIAN

Proiect nr. 324.0/2010-faza PUZ
Întocmit: SC "PROIECT" SA – Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE P+M
zona str. VOINICENILOR – C-TIN HAGI STOIAN**

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

Beneficiari : **Petelean Viorel și soția**
Tg. Mureș, str. Parângului nr. 72/6
Mihalcea Adrian – Dinu
Gorea Oana – Simona
Tg. Mureș, B-dul 1848/36/22

Proiectant: : **SC PROIECT SRL Târgu Mureș**
str.Tineretului nr.2

Data elaborării : **Trim I - 2011**

LISTA DE SEMNĂTURI

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	Cons. Jr. Simó István
Șef proiect	arh. Keresztes Géza
Proiectat	t. arh. Gyéresi Mária

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Lista de semnături
- Borderou
- Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
 - 2.3.1. Studiu geotehnic
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.5.1. Principalele disfuncționalități
 - 2.5.2. Regim juridic
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Elemente de temă
- 3.2. Descrierea soluției urbanistice
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

S.0	⇒Încadrare în zonă	sc. 1 : 5000
S.1	⇒Încadrare în PUZ Cartierul Rezidențial Unirii	sc. 1 : 5000
S.2	⇒Situția existentă	sc. 1 : 1000
S.3	⇒Zonificare – Reglementări urbanistice	sc. 1 : 1000
	⇒Detaliu de mobilare	sc. 1 : 500
S.4	⇒Regim juridic	sc. 1 : 1000
S.5	⇒Reglementări edilitare	sc. 1 : 1000

C. ANEXE

- Extrase CF
- Certificat de Urbanism
- Aviz Prealabil de Oportunitate
- Studiu geotehnic
- Avize:
 - Aquaserv SA
 - SC Electrica SA
 - SC Eongaz Distribuție SA
 - Romtelecom
 - Securitate la incendiu
 - Sănătatea populației
 - Acordul imobilelor vecine
 - Administrația Domeniului Public
 - Declarația beneficiarilor privind extinderea rețelelor de utilități
 - Direcția Apelor Mureș
 - Mediu
 - Dovada RUR

Întocmit
Arh. Keresztes Géza

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE P+M zona str. VOINICENILOR – C-TIN HAGI STOIAN
Faza de proiectare	:	P.U.Z.
Beneficiari	:	Petelean Viorel și soția Tg. Mureș, str. Parângului nr. 72/6 Mihalcea Adrian – Dinu Gorea Oana – Simona Tg. Mureș, B-dul 1848/36/22
Proiectant:	:	SC PROIECT SRL Târgu Mureș str.Tineretului nr.2
Data elaborării	:	Trim I - 2011

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prin Certificatul de Urbanism nr.1104/29.06.2010. eliberat de Primăria Municipiului Tg. Mureș și Aviz Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare Teritorială nr.06/04.11.2010., Primăria Tg. Mureș și-a exprimat acordul în principiu pentru construire case de locuit în regim P+M, în baza unei documentații Urbanistice în faza PUZ întocmite pentru schimbarea regimului tehnic și economic al terenului aflat într-o parcelare prestabilită ca teren agricol

intravilan, situat în subzona L2cz – cu reglementări stabilite prin PUZ Cartier Rezidențial Unirii – aprobat prin HCLM 242/2005 și 103/2008.

1.3. Surse documentare

- PUG Tg-Mureș 2000
- PUZ Cartierul Rezidențial Unirii – întocmit de SC Proiect SRL – avizat cu HCL nr 31/07.02.2008.
- Studiu geotehnic
- Avizele obținute de la deținătorii rețelelor din zonă
- Lucrări topo-cadastrale executate pentru parcelele studiate vizate de O.C.P.I. și Primărie prin CU nr.1309/10.658 din 04.07.2007.
- PUD pr.nr.203/2008 întocmit de SC Ara Architects SRL pentru zona adiacentă celei studiate în actuala documentație
- Plan orto-foto al zonei studiate

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona a fost studiată în PUG Tg. Mureș și, mai recent, în PUZ Cartierul Rezidențial Unirii, prin care se stabilește:

este o zonă în transformare radicală din teren agricol intravilan în zonă de locuit – SUBZONA L2cz – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI RESTRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, CONTINUU (ÎNȘIRUITE SAU COVOR) SAU GRUPAT (CUPLATE) SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI.

Parcelele studiate și vecinătățile directe sunt încă terenuri agricole intravilan neconstruite – rezerve pentru subzona L2cz – conform PUZ Cartierul Rezidențial Unirii.

Există trama stradală neamenajată dotată cu iluminat electric, și parcelare stabilită prin documentația topo-cadastrală avizată de OCPI și Primăria Tg. Mureș prin C.U. nr.1309/2007 și doc. tehnică nr.27907/07 OCPI Mureș.

2.2. Încadrarea în localitate

Situată în partea nord-vestică a intravilanului zona Unirii cu acces dinspre str. Voinicenilor prin str. C-tin Hagi Stoian este o parte integrantă dintr-un nucleu întins format din case de locuit unifamiliale cu confort maxim în regim mic.

Legătura prin străzile de legătură cu centrul localității și zona înconjurătoare este ușoară prin rețeaua stradală rectangulară, bine dimensionată pentru traficul local prognozat pentru zonă.

2.3. Elementele cadrului natural

În zona studiată nu există elemente semnificative ale cadrului natural care ar influența negativ realizarea propunerilor.

Relieful este plan, fără denivelări, cursuri de ape, șanțuri, canale, terenuri degradate, păduri, etc.

Atenție deosebită este necesar la canalizarea apelor de suprafață și nivelul mai ridicat a apelor subterane.

2.3.1 Studiu geotehnic

GENERALITĂȚI

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere geomorfologic în lunca majoră a râului Mureș. Suprafața terenului este orizontală, nu există pericol de producerea alunecărilor de teren.

Conform încadrării geologice și geomorfologice, terenul de fundare este construit dintr-un pachet de roci aluvionale, în care, din punct de vedere granulometric, apar tipuri de combinație ale tuturor fracțiunilor cuprinse între argilă-pietriș. În partea superioară a aluviunilor apar roci cu granulație fină,

argiloase, prăfoase, sub care se găsesc roci grosiere, reprezentate prin pietriș rulat, în amestec cu nisip.

Complexul aluvionar s-a sedimentat pe o argilă marnoasă compactă, de culoare cenușie. Această rocă formează un strat cu sute de metri grosime.

Peste argila marnoasă – impermeabilă – există o pânză freatică de apă subterană, sursa ei fiind infiltrațiile de apă meteorică în teren. Adâncimea nivelului hidrostatic este variabilă, în funcție de cantitatea precipitațiilor scăzute într-un anumit interval de timp.

În vederea studierii stratificației și naturii terenului de fundare s-au executat cinci foraje – (F1, F2, F3, F4, F5) – și analize de laborator pe probele de pământ prelevate. Au fost consultate și lucrări de arhivă, referitoare la condițiile geotehnice din zonă. Fișele forajelor, buletinele de analiză și planul de situație sunt anexate.

STRATIFICAȚIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICILE ROCILOR

La suprafața terenului este sol vegetal negru, în grosime de 0,90 – 1,20m.

Urmează argilă prăfoasă cafenie-gălbuie, până la –1,50 –1,90m adâncime de la suprafața terenului.

În continuare s-a forat în nisip fin, prăfos-argilos (nisip mijlociu-fin, prăfos), până la stratul de pietriș cu nisip, care apare la –3,70 –3,90m.

Suprafața argilei marnoase de bază se află sub limita inferioară a zoneide influență geotehnică, deci această rocă nu are rol direct în condițiile de fundare.

Dintre caracteristicile mai semnificative ale rocilor din terenul de fundare menționăm: Indice de plasticitate – I_p , ind. de consistență – I_c , ind. porilor – e , greutatea volumetrică – γ și presiunea convențională de calcul de bază – P_{conv} .

La argila prăfoasă cafenie-gălbuie: $I_p = 26,6 - 29,8\%$, $I_c = 0,50 - 0,57$, $e = 0,82 - 0,90$, $\gamma = 1,94 - 1,97$ t/mc, $P_{conv} = 260 - 280$ kPa.

Nisip fin, prăfos-argilos, galben-cafeniu: $I_p = 18,4\%$, $I_c = 0,15$, $e = 0,78$, $\gamma = 1,79$ t/mc, $P_{conv} = 200$ kPa.

Nisip mijlociu-fin, prăfos, cafeniu-cenușiu (rocă necoezivă): unghi de frecare interior – $\phi = 30^\circ$, $c = 0$, $\gamma = 1,95 \text{ t/mc}$, $P_{\text{conv}} = 250 \text{ kPa}$.

Pietriș cu nisip (rocă necoezivă): unghi de frecare interior – $\phi = 45^\circ$, $c = 0$, $\gamma = 2,00 \text{ t/mc}$, $P_{\text{conv}} = 500 \text{ kPa}$.

CONDIȚII HIDROGEOLOGICE

Nivelul hidrostatic – (NH) – mediu este la $-0,80 - 1,10\text{m}$ adâncime de la nivelul neamenajat al terenului. NH maxim este cu cca $0,30 - 0,40\text{m}$ deasupra acestor cote. Nu se recomandă înființarea spațiilor subterane – (subsol). Se vor aplica hidroizolații calitative în scopul prevenirii fenomenelor de igrasie.

CONDIȚII DE FUNDARE

Se poate funda pe orice rocă aflată sub solul vegetal, respectând presiunile convenționale menționate pentru fiecare în parte. Terenul de fundare se va calcula pe baza presiunii convenționale, conform indicațiilor din STAS 3300/2-85. Se pot aștepta la tasări uniforme, care se vor încadra în limitele absolute admise. Studiul de față are caracter general. Pe amplasamentul concret al construcțiilor viitoare este necesară verificarea terenului de fundare, cu cel puțin un foraj/amplasament.

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere a valorilor coeficienților K_s în zona seismică de calcul E – ($K_s = 0,12$).

2.4. Circulația

Terenurile studiate sunt deservite de continuarea străzii C-tin Hagi Stoian – care este strada de legătură a zonei cu restul cartierului Unirii prin str. Voinicilor.

Este o stradă locală cu $8,0\text{m}$ lățime, dimensionată pentru traficul local a celor două șiruri de case de locuit pe care deservește.

Este prevăzut pentru modernizare pe toată lungimea și dotarea cu trotuar și utilitățile de alimentare cu apă potabilă, canalizare și gaz de distribuție prin prelungirea rețelei existente la cca 400m .

2.5.Ocuparea terenurilor

Proprietățile studiate sunt terenuri libere de orice construcție.

2.5.1. Principalele disfuncționalități

Sânt fenomenele legate de faptul că terenurile agricole recent introduse în intravilan se află la începutul procedurii de transformare în zonă de locuit.

Disfuncționalitățile sunt redate în tabelul de mai jos:

Disfuncționalități în zona studiată

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	– stradă locală neamenajată, fără dotări	– modernizare – dotare cu șanț și trotuar, podețe și utilități
Fond construit existent	– zonă rezidențială recent construită cu confort în zona adiacentă	– zonă rezidențială în curs de realizare
Probleme de mediu	– Lipsă echipament edilitar: – apă, canalizare și gaz – LEA 0,4kV existent	– prelungirea rețelelor existente (electrică, gaz, apă și canalizare)
Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare	– lipsă canalizare pluvială și șanțuri pt. scurgerea apelor de suprafață	– se va evita conducerea apelor pluviale spre vecinități

2.5.2 Regimul juridic

Terenurile studiate sunt proprietăți private ale persoanelor fizice, și anume:

Parcela 1 – este identificat în CF Tg. Mureș nr.96812/N, nr.cad.4447 - în suprafață de 714,0mp ca teren arabil intravilan în proprietatea privată al lui Petelean Viorel și soția – cota 1/1 teren (bun comun)

Parcela 2 – este identificat în CF nr.96813/N Tg. Mureș, nr.cad.4448 - în suprafață de 715,0mp ca teren arabil intravilan în proprietatea privată al lui Mihalcea Adrian-Dinu, necăsătorit – cota 1/2 teren

(bun propriu) și Gorea Oana-Simona, necăsătorită – cota 1/2 teren
(bun propriu)

Parcela 3 – este identificat în CF nr.95720/N Tg. Mureș, nr.cad: 3439, nr.top: 5378/1/2/2/1/1 - în suprafață de 2974 mp ca teren arabil intravilan în proprietatea lui Pastin Mircea Laurențiu în cota 5/7 și Glajaru Eva în cota 2/7 în baza actului de dezmembrare 1350/19.05.2008. cu drept de servitute de trecere pentru parcelele:

- nr. cad. 4442 din CF nr. 96807/N
- nr. cad. 4443 din CF nr. 96808/N
- nr. cad. 4444 din CF nr. 96809/N
- nr. cad. 4445 din CF nr. 96810/N
- nr. cad. 4446 din CF nr. 96811/N
- nr. cad. 4447 din CF nr. 96812/N
- nr. cad. 4448 din CF nr. 96813/N
- nr. cad. 4449 din CF nr. 96814/N
- nr. cad. 4450 din CF nr. 96815/N
- nr. cad. 4451 din CF nr. 96816/N
- nr. cad. 3253 din CF nr. 95506/N
- nr. cad. 4131 din CF nr. 96408/N

Parcelele vecine zonei studiate sunt tot proprietăți private ale persoanelor fizice.

În urma propunerilor din prezentul PUZ se propune trecerea în domeniu public al suprafeței aferente străzii propuse prin procedură legală, conform legislației în vigoare.

2.6. Echiparea edilitară

În incinta studiată nu există echipament tehnico-edilitar. În fața terenului existentă linie electrică de 0,4 kv recent realizat din grija SC Electrica SA.

Conducta de distribuție gaz se află la cca 300,0 m înspre str. Voinicenilor.

Alimentarea cu apă și canalizare prin rețea stradală centralizată nu există în zonă.

2.7. Probleme de mediu

Lipsa utilităților centralizate impune probleme majore de ocrotire a mediului în zona studiată.

Necesită urmărirea realizărilor private – conform proiectelor avizate – de administrația locală și agențiile de mediu.

Autorizarea construcțiilor impune realizarea în prealabil a utilităților de:

- alimentarea cu apă din fântână proprie;
- canalizarea menajeră – prin decantor vidanjabil, sau stație de epurare de tip „Biocleaner” – mecano-biologic;
- asigurarea curentului electric – din rețea;
- canalizarea pluvială – pentru evitarea conducerii apelor meteorice pe parcele vecine;
- se vor evita devărsările în șanțul stradal – fără epurare a apelor murdare menajere sau fecaloide.

Realizarea construcțiilor propuse nu trebuie să agreseze în nici un fel mediul înconjurător.

În momentul realizării rețelelor publice de alimentare apă și canalizare în fața parcelelor se va realiza racordarea la aceste utilități.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenurile studiate fiind amplasate în intravilanul Municipiului Tg. Mureș ca rezervă pentru construire case de locuit și funcțiuni complementare, populația optează pentru realizarea caselor unifamiliale în regim P+M, de tip rezidențial pentru proprietarii solicitanți.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă

În baza Certificatului de Urbanism nr.1104/29.06.2010. și analizarea în ședința CTUAT a propunerilor, care a rezultat avizul nr.06/04.11.2010., s-a

propus întocmirea unei documentații în faza PUZ pentru crearea condițiilor de autorizare a caselor de locuit propuse.

În cunoștința studiilor urbanistice anterioare avizate, deci valabile pentru zona studiată și adiacentă, se menține încadrarea în SUBZONA L2cz – fără derogări (față de reglementările aferente) – stabilit în PUZ Cartierul Rezidențial Unirii, ultima documentație avizată și valabilă pentru zona studiată.

3.2. Descrierea soluției urbanistice

În zona studiată s-au analizat parcelele situate lângă strada nouă cu 8,0m lățime, realizat în continuarea străzii C-tin Hagi Stoian. Este o parcelare prestabilită cu 10 parcele, având suprafețe variabile între 714 și 961mp.

Strada nouă, care asigură accesul pe parcele, este pietruită și dotată cu lumină electrică din rețea prin stâlpi amplasate de SC Electrica SA.

Parcelele studiate pentru a fi construite în etapa I au forme dreptunghiulare, cu deschideri de 20,01m la stradă, relief plan, condiții de fundare normale, caracteristice zonei în care se află (din cauza nivelului ridicat al apelor subterane nu se prevăd subsoluri).

3.2.1. Clădirile de locuit propuse

Soluția propusă la solicitarea beneficiarului se prevede posibilitatea mobilării unei parcele individuale cu o clădire familială cu P+M cu garaj.

La parter: se va asigura hol + casa scării, Living-room, sufragerie cu un colț de gătit, cameră, baie, terasă și un garaj.

La mansardă: hol, casa scării, 3 camere, 2 dressinguri, baie, balcon.

Sistemul structural al construcției este clasic cu zidărie din cărămidă de 30cm cu izolație exterioară din polistiren de 10cm, pe fundații continue din beton și placa de beton slab armat.

Compartimentările interioare vor fi realizate din pereți din cărămidă și plăci de gipscarton. Planșeul peste parter se va executa din beton armat.

Acoperișul va fi tip șarpantă cu învelitoare din tablă tip LINDAB.

Finisajele: vor fi de calitate, încercându-se realizarea unei imagini arhitectural cât mai plăcute. Pentru pardoseli se vor folosi pardoseli reci, gresie pentru grupurile sanitare și bucătărie, scări, terase și pardoseli calde din parchet laminat la dormitoare, dressinguri și holuri.

Finisajele pentru pereți vor fi tencuieli și zugrăveli interioare și exterioare - la pereți și tavane. La mansardă se vor folosi plăci din gipscarton zugrăvite, fixate pe structura șarpantei cu montanți din lemn. Izolarea termică la mansanlă se va realiza din plăci de vată minerală Therwolin și va fi prevăzută cu barieră contra vaporilor și folie anticondens.

Fațadele se vor tencui și zugrăvi, iar unele zone vor fi tencuite cu tencuială decorativă. Soclul se va placa cu plăci din piatră naturală.

Tîmplăriile se vor realiza din tîmplării din lemn stratificat cu geam termopan. Pentru realizarea cerințelor de siguranță la foc, toate elementele din lemn vor fi tratate cu soluții speciale pentru ignifugarea lemnului.

3.2.2. Amplasarea clădirilor pe parcele

Se respectă aliniamentul și retragerile de la limitele parcelei prevăzute în RLU aferent subzonei L2cz, **fără derogări:**

- suprafața minimă a parcelei – 350mp;
- lățimea minimă a parcelei – 14,0m;
- retrageri minime de la limitele parcelei:
 - față de stradă – 5,0m;
 - față de limitele laterale – 3,0m;
 - față de limita posterioară – 5,0m.

POT maxim admis – **35%**

CUT maxim admis – **0,6** (P+M sau P+1)
– **0,9** (P+2)

H maxim admis – **10,0 m**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Față de caracterul zonei întinse, conturată cu dealuri mai la distanță, realizarea zonei de locuit cu case unifamiliale de tip rezidențial, aduce o schimbare benefică în aspectul general al cartierului aflat în stadiu de formare.

3.4. Modernizarea circulației

Strada existentă neamenajată care asigură accesul pe parcele, face parte dintr-o rețea rectangulară, stabilită prin lucrări topo-cadastrale, respectând prevederile PUZ Cartierul Rezidențial Unirii.

Au fost dezmembrate din proprietățile private parcelate, propuse pentru a fi trecute în domeniu public al așezării, ca străzi de categoria IV în curs de modernizare și dotare cu toate utilitățile necesare, colectate de str. Voinicilor prin care se realizează legătura cu teritoriul înconjurător.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări

Suprafața studiată va cuprinde următoarele zone funcționale:

Li – SUBZONA LOCUINTELOR ÎN REGIM P+M – cuprinde parcelele construibile existente în zonă, reglementate prin documente urbanistice;

Cr – SUBZONA CIRCULAȚIILOR – cuprinde strada nouă cu 8,0 m lățime bifurcată din str. C-tin Hagi Stoian;

A –SUBZONA TERENURILOR AGRICOLE - cuprinde vecinătățile nestudiate în proiecte urbanistice, deci fără reglementări personalizate, ele reprezentând rezerve pentru ZONĂ DE LOCUIT coform PUZ Unirii.

3.5.1. Bilanț teritorial – folosința terenului în zona studiată

FOLOSINȚA TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
AGRICOL	7.574,0	72,22	-----	-----
LOTURI CONSTRUIBILE	-----	-----	7.286,0	69,47
STRADĂ PROPUȘĂ	2.914,0	27,78	3.202,0	30,53
TOTAL	10.488,0	100,00	10.488,0	100,00

3.5.2. Regimul de înălțime

Pentru casele de locuit propuse se prevăd regimul de înălțime P+M – față de regimul maxim admis în RLU – P+2 nivele.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Se prevăd aliniamentele propuse în RLU-PUZ Cartierul Rezidențial Unirii și anume:

- față de împrejmuirea din stradă – minim 4,0 m;
- față de împrejuririle laterale – minim 3,0 m;
- față de împrejuririle posterioară – minim 5,0 m.

3.5.4. Modul de utilizare a terenului

Bilanț teritorial al proprietăților studiate

FOLOSINȚA TERENULUI	PARCELA NR.1				PARCELA NR.2			
	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
AGRICOL	714,0	100,00	-----	-----	715,0	100,00	-----	-----
CONSTRUCȚII PROPUSE	-----	-----	125,0	17,50	-----	-----	125,0	17,48
PLATFORME PAVATE	-----	-----	70,0	9,80	-----	-----	70,0	9,79
CURTE + GRĂDINĂ	-----	-----	519,0	72,70	-----	-----	520,0	72,73
TOTAL	714,0	100,00	714,0	100,00	715,0	100,00	715,0	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Casele de locuit propuse se prevăd cu un confort maxim dotate cu toate utilitățile:

-Alimentarea cu apă: în etapa I din fântâni proprii – și racordare la rețea centralizată – după realizarea acesteia în zonă.

-Canalizarea menajeră: în etapa I – prin decantare vidanjabile – sau stații de epurare mecano-biologice de tip BIOCLEANER – cu obligația de racordare la rețea centralizată după realizarea acesteia în zonă.

-Canalizarea pluvială: se va realiza prin șanțuri de suprafață – canalizate spre canalizarea existentă în aval de proprietățile existente

-Încălzirea clădirilor: în etapa I - prin centrale proprii – cu combustibil solid sau soluții omologate, iar în perspectivă – după prelungirea conductei de distribuție gaz metan – centrale avizate de ISCIR – pe gaz metan

-Iluminatul electric: prin prelungirea în etapa I a rețelei stradale existente de 0,4kv de pe stradă.

-Salubritatea : gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic – prin contract cu SC Salubriserv SA:

3.7. Protecția mediului

Se vor evita deversările sau evacuările în șanțuri stradale sau pe proprietățile vecine.

Riscurile tehnice și tehnologice se pot evita prin respectarea prescripțiilor din studiul geotehnic.

Se propun garduri transparente dublate cu gard viu conform RLU – PUZ Unirii - cu înălțimi de maxim 2,0 m.

3.8. Obiective de utilitate publică

– **Obiective de utilități existente**

- Stradă locală neamenajată
- Rețea de iluminat public – 0,4 kV

– **Obiective de utilități propuse**

- Stradă modernizată, dotată cu carosabil, trotuar, etc.
- Rețea de iluminat public și de alimentare cu energie electrică.
- Rețea de alimentare cu apă potabilă.
- Rețea de canalizare menajeră și pluvială.
- Rețea de distribuție gaz metan.

3.8.1. Tipul de proprietate a terenurilor

Incintele studiate pentru construire în etapa I sunt proprietăți private identificate în CF Tg. Mureș, și anume:

Parcela 1 – Petelean Viorel și soția – cota 1/1 teren (bun comun)

CF nr.96812/N, nr.cad.4447 - în suprafață de 714,0 mp.

Parcela 2 – Mihalcea Adrian-Dinu, necăsătorit – cota 1/2 teren (bun propriu) și

Gorea Oana-Simona, necăsătorită – cota 1/2 teren (bun propriu)

CF nr.96813/N, nr.cad.4448 - în suprafață de 715,0 mp.

În urma propunerilor din prezentul PUZ a rezultat, că:

- În etapa I nu este necesar circulația de terenuri din domeniu privat în domeniu public și nici viceversa (din parcelele Petelean și Mihalcea).
- În etapa de perspectivă – conf. PUD avizat – suprafața necesară realizării străzii C-tin Hagi Stoian se va ceda în domeniu public.

Circulația terenurilor în zona studiată

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	10.488,0	100,0	7.286,0	69,47
Propus pt. trecere în domeniu public de interes local	----	----	3.202,0	30,53
TOTAL	10.488,0	100,0	10.488,0	100,0

Circulația terenurilor (proprietățile Petelean și Mihalcea)

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Proprietate privată	1.429,0	100,0	1.429,0	100,0
Propus pt. trecere în domeniu public de interes local	----	----	----	----
TOTAL	1.429,0	100,0	1.429,0	100,0

4.CONCLUZII

Prin documentația în faza PUZ – actuală, întocmită în baza HCL nr. 06/04.11.2010. emis de Primăria Tg. Mureș și Certificatul de Urbanism nr.1104/29.06.2010 se propune:

CAP. 5
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE P+M
zona str. VOINICENILOR – C-TIN HAGI STOIAN

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SUBZONA L2cz

aferent lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE P+M zona str. VOINICENILOR – C-TIN HAGI STOIAN

PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare coerentă și de calitate pe teritoriul zonei studiate, situate în teritoriul administrativ Tg-Mureș, cartierul Unirii, zona str. Voinicenilor – C-tin Hagi Stoian.

Prezentul regulament definește drepturile și obligațiile în domeniul urbanismului, arhitecturii și executării construcțiilor în sensul legislației specifice, în domeniul urbanismului:

- Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționează fără a se deranja reciproc.

- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, tip urban.

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (Nr. 50/1991, republicată)
- Legea nr 453/2004, lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Legea nr. 350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 137/privind protecția mediului,
- Legea nr. 43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică,
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- HGR nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor și județelor,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinul nr. 571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în 19 ianuarie 1998,
- Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 1/2000 pentru constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitată potrivit prevederilor legii fondului funciar nr. 19/1992 și ale Legii nr. 169/1997,
- Legea nr. 114/1996- legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiune a I – Căi de comunicație,
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V –a – Zone de risc natural,
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată)
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994),
- Legea privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995),
- Legea privind protecția mediului (nr.137/1995, republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea

OG nr. 43/1997),

- Legea apelor (nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publică și regimul public al acesteia (nr. 213/1998),
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr.96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizițiile publice,
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriul Național
- HGR nr.163/1997; HGRnr.568/1998, OUG 60/2001 Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii,
- Codul civil,
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- Legea nr.3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european,
- Legea nr.589/12.01.2004 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2003 pentru modificarea anexei nr.3 la Legea nr. 3/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European,
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism indicativ ; gm-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/10.04.2000
- Ordinul comun nr. 214/RT/INN/ martie 1999 al Ministrul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului,

- Ordonanță de urgență 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în Monitorul Oficial 111 din 11 Februarie 2011. Actul: OUG 7 din 02 Februarie 2011.
- Zonele funcționale rezultate (zona de LOCUIT, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, de tip urban.
- Dezvoltarea numai a funcțiunilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametrii optimi, de protecție a mediului (sol, aer, apă).

Recomandări privind organizarea circulației

Strada existentă neamenajată care asigură accesul pe parcele, face parte dintr-o rețea rectangulară, stabilită prin lucrări topo-cadastrale, respectând prevederile PUZ Cartierul Rezidențial Unirii.

Au fost dezmembrate din proprietățile private parcelate, propuse pentru a fi trecute în domeniu public al așezării, ca străzi de categoria IV în curs de modernizare și dotare cu toate utilitățile necesare, colectate de str. Voinicilor prin care se realizează legătura cu teritoriul înconjurător.

Rezolvarea componentelor străzilor propuse (rigole, podețe, pante de dirijare a apelor meteorice, lucrări de sistematizare verticală) – se vor realiza în baza proiectelor întocmite și avizate – conf. legislației în vigoare.

Regulamentul este valabil în condițiile aprobării lui către Consiliul Local Târgu Mureș și Consiliul Județean Mureș, în condițiile prevăzute de Legea nr.453/2002 și legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

REGULAMENT – SUBZONA L2cz

afereant lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CASE UNIFAMILIALE P+M zona str. VOINICENILOR – C-TIN HAGI STOIAN

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

zona este inclusă în zona L2cz – PUZ Cartierul Rezidențial Unirii
și se consideră valabilă fără derogări

SUBZONA L2cz – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

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

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfsășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- ◆ 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.

Realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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 autovehicole 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 precolectare a deșeurilor urbane;
- ◆ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ◆ activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- ◆ autobaze și stații de întreținere auto;
- ◆ lucrări de 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)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	front (m)	Suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	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

În toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD 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

– *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 – la distanță de minim 3,0 m față de limitele laterale.**

– 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**;

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

– 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

– 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

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

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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

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

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

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 POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

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

- pentru înălțimi P+1 CUT max = 0,6
- pentru înălțimi P+2 CUT max = 0,9

Întocmit
Arh. Keresztes Géza