

Beneficiar:
SCUTARU IOAN
mun.Tîrgu Mureş, str. Parângului nr.33 ap.7
jud Mureş

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ

mun.Tîrgu Mureş, B-dul. 1 Decembrie 1918, f.n.
jud.Mureş

Proiect nr.260/2009 - Faza: P.U.Z.
Întocmit: SC ARHIEDIL SRL - Tg.Mureş
str.Cutezantei nr.26

BORDEROU

A. Piese scrise

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

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Studiul geotehnic

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr.72 din 24.01.2011 pentru obținere aviz prealabil de oportunitate - elaborat de Primăria municipiului Tîrgu-Mureș - copie.
- Aviz prealabil de oportunitate nr.3 din 19.01.2011 - pentru PUZ – conversie funcțională zonă pentru construire locuință unifamilială - eliberată de Primăria municipiului Tîrgu-Mureș - copie.
- Extras de carte funciară nr.125053 Tîrgu Mureș - copie.
- Aviz nr.7915 din 24.11.2010, eliberat de SC COMPANIA AQUASERV SA Tîrgu-Mureș - copie.
- Aviz de amplasament favorabil nr.70301001953 din 19.11.2010, eliberat de SC ELECTRICA SA - Sucursala Tîrgu-Mureș - copie.
- Aviz nr.204624693 din 14.12.2010, eliberat de E-on Gaz Distribuție Tîrgu-Mureș - copie.
- Aviz nr.952 din 06.12.2010, eliberat de SC ROMTELECOM SA Centru Tîrgu-Mureș - copie.
- Aviz nr.3406 din 19.11.2010, eliberat de Direcția de sănătate publică a județului Mureș - copie.
- Adresa nr.1775453 din 26.11.2010, eliberat de Inspectoratul pentru situații de urgență "Horea" al jud. Mureș - copie.
- Aviz nr.3365 MG din 12.04.2011, eliberat de Administrația Națională „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Mureș – copie
- Aviz Administrația Domeniului Public nr. 283 din 20.12.2010 - copie
- Declarație – Dănescu Ion Dan.
- Declarație – Fazakas Rozalia.
- Declarație – Scutaru Ioan

B. Piese desenate

	Plan de încadrare în zonă – avizat OCPI	sc. 1 : 5000
	Plan de situație – avizat OCPI	sc. 1 : 1000
A.01.	Plan de încadrare în zonă	sc. 1 : 5000
A.02.	Situația existentă	sc. 1 : 1000
A.03.	Reglementări urbanistice – etapa I.	sc. 1 : 1000
A.04.	Reglementări urbanistice – etapa II.	sc. 1 : 1000
A.05.	Reglementări edilitare	sc. 1 : 1000
A.06.	Regimul juridic al terenurilor	sc. 1 : 1000
A.07.	Secțiuni prin teren	sc. 1 : 100
	Planuri din documentații elaborate, avizate	

Intocmit

arh. Keresztes Géza



FOAIA DE GARDĂ

- Denumirea lucrării** : **PLAN URBANISTIC ZONAL
CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ**
mun.Tîrgu-Mureș, B-dul. 1 Decembrie 1918 f.n.,
jud.Mureș
- Faza de proiectare** : **P.U.Z.**
- Beneficiar** : **SCUTARU IOAN**
mun.Tîrgu Mureș, str. Parângului nr.33 ap.7
jud Mureș
- Proiectant** : **SC ARHIEDIL SRL Tîrgu Mureș**
str.Cutezanței nr.26

LISTA DE SEMNĂTURI

- Director ing.Șerban Sorina
- Șef proiect arh.Keresztes Géza
- Proiectanți arh.Keresztes Géza
- Pozna Tókos László



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
**CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ**
*mun.Tîrgu-Mureș, B-dul.1 Decembrie 1918, f.n,
jud.Mureș*

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Beneficiar: SCUTARU IOAN
*mun.Tîrgu Mureș, str. Parângului nr.33 ap.7,
jud Mureș*

Proiectant: SC ARHIEDIL SRL
Tîrgu Mureș, str.Cutezanței nr.26

Data elaborării: 2011.

1.2. Descrierea investiției

În cadrul programului de dezvoltare a municipiului Tîrgu-Mureș, se prevede necesitatea asigurării terenurilor destinate dezvoltării zonelor de locuit, reamenajarea și extinderea locuințelor existente, unifamiliale, amplasate pe loturi individuale, extinderea și confortizarea locuințelor particulare existente în diferite zone a orașului, amplasarea de noi servicii.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Tîrgu-Mureș conform Planului Urbanistic General, întocmit de SC ARHITEXT INTERLSOFT SRL București, din 1998.

Amplasamentul se găsește în cadrul ansamblului de locuit Tudor Vladimirescu.

Prezenta lucrare, în fază de plan urbanistic zonal, stabilește reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul administrativ al așezării, trasează amplasamentul pentru construcția unei locuințe unifamiliale. Scopul lucrării este de a obține de la autoritățile locale aprobarea în vederea amplasării obiectivelor propuse, precum și stabilirea condițiilor de utilizare.

Zona studiată are suprafața de 5836,77mp din care amplasamentul studiat este de 800,00mp, terenul este liber de construcții fiind folosit în prezent ca teren agricol, grădină. Casa de locuit care se propune pentru amplasare va avea regimul de înălțime Parter și Mansarda. Această clădire va fi executată în mod tradițional cu materiale de construcție tradiționale. Se propune asigurarea utilităților, a dotărilor tehnico-edilitare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă, canalizarea de la rețelele existente în zonă, la prelungirea acestora sau se vor rezolva în primă fază din inițiativa beneficiarului.

Împreună cu realizarea construcției, se vor executa lucrările de sistematizare verticală, lucrările exterioare, rețelele tehnico-edilitare. Construcția fiind amplasată în apropierea pârâului, va fi ridicată de la nivelul terenului existent.

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

a terenurilor, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici existenți;
- dimensionarea construcției și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat și în conformitate cu tema de proiectare;
- echiparea cu utilități;
- integrarea și armonizarea noii construcții în mediul construit și cu cadrul natural existent;
- asigurarea condițiilor privind protecția mediului.

OBIECTIVELE URMĂRITE PRIN PROIECT sunt:

1. stabilirea terenului aferent propunerilor și includerea noii funcțiuni (de locuit) în zona existentă;
2. asigurarea celui mai economic traseu pentru deservirea parcelei;
3. asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltări, prin racordare la rețelele existente sau la prelungirile acestora;
4. măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului.

Principalul obiectiv al prezentului PUZ este reglementarea urbanistică și tehnico-edilitară, precum și asigurarea bazei legale, pentru zona în care se găsește amplasamentul. În prezent amplasamentul studiat se găsește în **UTR T, subzona TR2 - subzona de transfer** care permite construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente; servicii pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante, loisir.

Prin prezentul PUZ, se propune conversia funcțională a zonei studiate de 5836,77mp din zona reglementată T subzona TR2 în zona **UTR L2 subzona L2a**. Aceasta prevede – locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

1.3. Surse documentare

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea PUZ este ridicarea topografică avizată de OCPIM - la scara 1:500.
- Planul Urbanistic General al municipiului Tîrgu Mureș, întocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL București, din 1998.
- Plan Urbanistic Zonal Complex Comercial „STOP SHOP” întocmit de S.C. ARHIGRAF S.R.L. Tîrgu Mureș din 2009
- Plan Urbanistic de Detaliu – B-dul 1 Decembrie 1918 – zona magayinului Real – construire casă de locuit; întocmit de S.C. ARHIEDIL S.R.L. din 2008
- Certificatul de Urbanism nr. 72 din 24.01.2011 – eliberat de primăria municipiului Tîrgu Mureș
- Avizul prealabil de Oportunitate nr.3 din 19.01.2011 eliberat Serviciul de Urbanism din cadrul primăriei Tîrgu Mureș
- date culese pe teren.
- date privind rețelele tehnico-edilitare de la deținătorii și administratorii acestora.
- studiul geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona studiată, situată în intravilanul orașului, este o zonă nouă care este într-o continuă formare. Această zonă a început să se dezvolte în ultimii treizeci de ani. Fondul construit este într-o continuă schimbare, construcțiile existente sunt case unifamiliale, servicii de cazare, restaurante, hipermarketuri, etc. Casele de locuit sunt construcții cu regim de înălțime mică Parter + 1,2 nivele cu sau fără mansardă. Clădirile, fronturile acestora, sunt paralele cu trama stradală, retrase de la aliniament, majoritatea caselor fiind așezate cu latura scurtă către stradă.

Zona este accesibilă prin strada de deservire existentă în zonă, care face legătura cu loturile din zonă și Bulevardul 1 Decembrie 1918. Din acest drum de deservire avem accesul la lotul beneficiarului.

Clădirile din zonă sunt dotate cu utilități, fiind alimentate cu apă potabilă, canalizare, energie electrică sau sunt racordate la rețeaua de

alimentare cu gaz. Unele sunt racordate la rețelele centralizate ca energia electrică, alimentarea cu gaz iar restul rețelelor sunt asigurate prin inițiativa beneficiarilor ca: apa potabilă din puțuri forate, canalizarea cu stații de epurare bio, eco cleaner.

În condițiile actuale sunt prioritare următoarele:

- stabilirea funcțiunilor, a loturilor existente;
- stabilirea indicilor urbanistici reali, pe baza studiului situației existente, cele stabilite prin cartarea zonei;
- studiul rețelelor tehnico-edilitare, extinderea acestora pentru asigurarea funcționării locuinței propuse;
- măsuri și acțiuni pentru protecția mediului.

2.1. Evoluția zonei

Terenul beneficiarului, lotul din Bdul 1 Decembrie 1918 f.n. , este în prezent folosit ca teren agricol, și este liber de construcții. De zona studiată aparține și lotul aflat în proprietatea lui Ugron Zoltan și soția Ugron Adel, pe acest teren este amplasat o casă de locuit unifamilială, construcția încadrându-se în fondul construit existent din această zonă, care s-a format din loturi particulare, cu locuințe parter, parter și mansardă. Construcțiile de locuit s-au format în decursul ultimelor decenii. O mare parte din terenurile agricole din zonă sunt ocupate de construcții care oferă diferite servicii , magazine tip hipermarketuri, ca Praktiker sau Real.

Tona studiată, fiind înglobată într-o zonă de locuințe individuale amplasate pe loturi, în apropierea unui ansamblu de locuințe cartierul Tudor Vladimirescu constituit din construcții colective, având legături ușoare cu zonele învecinate și cu posibilități de utilare imediată (prin extinderea rețelelor existente), terenul are potențial economic și urbanistic, oferă spații libere pentru amplasarea unor case de locuit unifamiliare.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Tîrgu-Mureș, în vecinătatea ansamblului de locuit Tudor Vladimirescu, într-o zonă aflată în plină dezvoltare, cu multe loturi libere, folosite în prezent ca terenuri agricole. Construcțiile existente sunt în majoritatea lor case de locuit care

îmbină armonios atât formele cât și materialele tradiționale cu cele moderne. Regimul de înălțime preponderent este parter, parter și mansardă, parter și etaj. Zona este accesibilă din strada de deservire existentă, care are ramificație din Bdul 1 Decembrie 1918.

Posibilitatea de completare și mobilare a zonei cu case de locuit unifamiliale, pentru care s-a manifestat interes și din partea investitorului, este motivul pentru care se face prezenta documentație. Din concluziile studiilor anterioare, rezultă ca necesară studierea, aprofundarea și analizarea următoarelor aspecte:

- respectarea dreptului de proprietate;
- stabilirea terenurilor necesare pentru dezvoltare;
- integrarea noilor construcții și amenajări în cadrul natural și construit;
- asigurarea cu utilități;
- întocmirea Regulamentului Local de Urbanism.

2.3. Analiza geotehnică

2.3.1. Generalități

Amplasamentul din punct de vedere geomorfologic este situat pe foaia Mureș, sector central nord estic, sector de terasă joasă a pârâurilor Stejeriș și Poklos. Stratificația terenului de fundare a fost urmărită cu ajutorul unui foraj.

2.3.2. Condiții hidrogeologice

Nivelul apei freatice a fost interceptat la cota de -1,90m, deci este necesar prevederea de epuizmente și drenaje subterane în timpul execuției săpăturilor pentru fundații, dacă aceasta coboară sub acest nivel.

Trebuie luate în considerare și perioadele cu precipitații abundente și topirea bruscă a zăpezii, respectiv timpul unor perioade ale anului caracterizat de secetă, când pot avea loc creșteri ale nivelului și debitului, respectiv scăderi ale apei subterane, de ordinul maxim 1,00m față de cota actuală.

Trebuie luat în considerare și faptul că amplasamentul se află într-o zonă ce poate fi afectat de inundații în timpul unor precipitații abundente și la topirea bruscă a zăpezii, deci se recomandă să se ia măsuri în vederea combaterii acestui pericol.

2.3.3. Stratificația terenului

În urma forajului s-a stabilit următoarea stratificație:

- teren inițial format din sol vegetal, de 0,30m grosime;
- la baza solului apare un strat de nisip argilos negru cafeniu, de 1,10m grosime;
- strat nisip argilos negru gălbui de 0,80m grosime;
- strat de praf argilos galben cenușiu de 1,00m grosimea
- strat nisip fin prăfos galben de 1,20m grosime
- strat praf nisipos argilos galben de 1,10m grosime

2.3.4. Condiții de fundare

Suprafața orizontală a terenului de fundare asigură condiții optime de stabilitate din punct de vedere geomorfologic.

Pământurile care alcătuiesc terenul de fundare prezintă caracteristici fizice, pe baza cărora capacitatea lor portantă se poate calcula prin aplicarea valorilor presiunilor convenționale din STAS 3300-2/85.

Primul strat bun de fundare se consideră cel situat sub stratul vegetal, format din nisip argilos negru cafeniu, de 1,10m grosime. Care este urmat de un strat de nisip argilos negru gălbui de 0,80m grosime. După aceasta se află un strat de praf argilos galben cenușiu cu grosimea de 1,00m acesta fiind urmată de nisip fin prăfos galben și praf nisipos argilos galben cu grosimi de 1,20m respectiv 1,10m.

Pe aceste straturi la calculul terenului se va folosi presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv}=250$ kPa.

Nivelul apei freatice poate oscila în timpul anului ajungând la -1,00m în timpul ploilor abundente, în prezent apa subterană se găsește la adâncimea de -1,90m.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,12g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$

ani, perioadă de control (colț) $T_c=0,7s$ (Cod de proiectare seismică, indicativ P100-1/2006). Descrierea amănunțită a rezultatelor forajului executat și a analizelor sunt atasate acestei documentații. pentru acestea veyi Studiul geotehnic și fișele analizelor de laborator.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în partea estică a localității Tîrgu-Mureș, la altitudinea de 324,66-325,08m, terenul fiind aproape orizontal. Potrivit așezării geografice și condițiilor naturale, terenul se încadrează într-o climă temperat-continentală. Prezintă temperaturi medii anuale între 8°C și 9°C. Cantitatea anuală de precipitații variază între 550 și 800 mm. Teritoriul este expus la inundații fiind învecinat cu cursul pârâului Pokloș. Pentru a preveni asemenea evenimente, distrugerea caselor, sau alte daune în viitor se prevede regularizarea cursului pârâului. Amplasamentul studiat nu prezintă deformări care să indice activități de teren, mișcări sau alunecări de teren. Vânturile dominante sunt cele de vest și nord-vest, cu intensitate și frecvență mijlocie. Pentru stabilirea naturii terenului de fundare a fost executat un foraj geotehnic. La suprafață se află un strat de sol vegetal, cu grosimea de 0,30m. Sub aceasta se găsește un strat de nisip argilos negru cafeniu, de 1,10m grosime. Urmează un strat nisip argilos negru gălbui de 0,80m grosime. După aceasta se află un strat de praf argilos galben cenușiu cu grosimea de 1,00m, acesta fiind urmată de nisip fin prăfos galben și praf nisipos argilos galben cu grosimi de 1,20m respectiv 1,10m. La cota de -1,90m apare nivelul apei subterane.

2.5. Circulația

Zona studiată se află în intravilanul existent al localității. Circulația se desfășoară pe o stradă existentă, în apropierea zonei studiate. Acesta face parte din trama stradală secundară a municipiului Tîrgu Mureș. Amplasamentul studiat este accesibil dintr-o ramificație a Bdului 1 Decembrie 1918, care face legătura cu centrul orașului și ieșirea din municipiu în direcția Acățari-Bălăușeri- Sighișoara.

2.6. Ocuparea terenurilor, principalele disfuncționalități

Amplasamentul studiat se află în la marginea drumului de deservire care se bifurcă din Bdul 1 Decembrie 1918, făcând parte dintr-o zonă aflată în plină dezvoltare, cu majoritatea construcțiilor amplasate în ultimele 10-15ani. Casele sunt amplasate în majoritatea lor izolat pe loturi individuale cu retrageri de la aliniament. În vecinătatea zonei studiate apar și alte funcțiuni decât cea de locuit, cea de comerț, servicii sau depozitare.

Regimul de înălțime a construcțiilor din zonă este de Parter și Parter cu 1,2 etaje. Casele sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă - alimentare cu energie electrică și gaze naturale și unele la rețelele de alimentare cu apă și canalizare. La acele construcții a căror racordare la rețeaua de apă potabilă și canalizare nu a fost posibilă, aceste dotări au fost asigurate de către beneficiar, prin puțuri forate pentru apă, și prin sistem propriu de canalizare – stații de epurare bio cleaner.

Disfuncționalități

Din analiza situației existente se constată următoarele disfuncționalități:

- lipsă unora dintre dotări tehnico-edilitare respectiv apă și canalizare
- drumul de acces existent la amplasamentul studiat care în prezent este un drum de deservire neasfaltat, este neamenajat fără șanțuri de scurgere pentru apele pluviale

2.7. Echiparea edilitară

În zona imediat învecinată amplasamentului doar rețelele de gaz metan și de energie electrică există. Rețeaua a apă potabilă rece și canalizare menajeră nu există în zonă. Noua construcție se va racorda la utilitățile existente iar asigurarea apei potabile și canalizarea în primă etapă vor fi asigurate de către beneficiar.

2.8. Probleme de mediu

- relația cadru natural - cadru construit: terenul este liber de construcții;

- existența riscurilor naturale și antropice: după regularizarea pârâului Pokloș nu va fi pericol de inundație, în prezent nu există pericolul alunecării de teren (vezi studiul geotehnic);
- evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zona de protecție a vreunui monument;
- evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Terenul studiat face parte dintr-o zonă de locuit, are un potențial ridicat, având și posibilitatea de a fi racordat la majoritatea dotărilor existente în zonă.

Proprietarul terenului dorește valorificarea lotului, implicit al zonei studiate, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis AVIZUL FAVORABIL DE OPORTUNITATE nr.3 din 19.01.2011, pentru întocmirea unei documentații în faza de plan urbanistic zonal. Funcțiunea zonei va fi modificată prin conversie funcțională după cum urmează: în prezent zona studiată conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG aprobat, aparține **UTR T subzona TR2 subzona de transfer** care permite construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente; servicii pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante, loisir. Se propune conversia zonei studiate prin prezenta documentație în zona **UTR L2 subzona L2a**. Aceasta prevede – locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

Se va realiza o locuință unifamilială, care va avea un aspect arhitectural și o volumetrie, care din punct de vedere urbanistic respectă modul de ocupare al loturilor și formele existente în zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată condițiile de fundare. Conform acestuia zona amplasamentului se caracterizează cu un risc geotehnic redus, se poate funda conform STAS 3300/2-85. La determinarea cotei de fundare trebuie ținut cont de prezența stratului de umplutură de la suprafață, care are o grosime de cca 0,30 m. Terenul bun de fundare se consideră cel situat sub solul vegetal, format din nisip argilos negru cafeniu, pe care este așezată și talpa fundației construcției existente, la cota de -1,00m, de la nivelul terenului natural. Pe acest strat la calculul terenului se va folosi presiunea convențională de calcul de bază $P_{conv}=250$ kPa. Nivelul apei freactice se menține pe tot timpul anului în stratul de pietriș și nu are efect negativ asupra terenului de fundare.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică a regiunii, care este grupa E, având indici seismici de calcul $K_s=0,12$ și $T_c=0,70$, conform P100-1/2006.

3.2. Prevederi ale PUG

Terenul studiat (zona amplasamentului) se găsește în intravilanul municipiului Tîrgu-Mureș, conform PUG elaborat de SC AHITEXT INTELTEXT SRL București din 1998. Conform regulamentului local de urbanism, zona studiată se află în **UTR T subzona TR2 subzona de transfer** care permite construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente; servicii pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante, loisir.

Prin prezenta documentație se propune conversia terenului din zona studiată în **UTR L2 subzona L2a**, aceasta prevede – locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinu.

Se va realiza o construcție, care va avea un aspect arhitectural și o volumetrie, care din punct de vedere urbanistic respectă modul de ocupare al loturilor și formele existente în zonă.

În această zonă este permisă amplasarea locuințelor unifamiliale cu regim de înălțime mic cea ce este și dorința beneficiarului.

Se mențin dimensiunile și parcelarul inițial, pentru construcțiile de locuințe, care variază între 800,00mp, proprietatea lui Scutaru Ioan și 3.000,00mp, proprietatea lui Ugron Zoltan.

Clădirile se vor amplasa cu retragere de minim 4,00m de la aliniament. Retragerea față de limita posterioară și limitele laterale ale parcelelor va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 1,90 m față de limitele laterale și de 5,0 m față de limita posterioară a lotului mobilat. Sunt permisi următorii indici urbanistici $POT_{max}=35\%$, $CUT_{max}=0,6$ pentru clădiri cu P+1E și 0,9 pentru construcții cu P+2E.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Proprietarul lotului din Bdul 1 Decembrie 1918 f.n., dorește construirea unei case de locuit unifamiliale, pe terenul în proprietatea privată, fiind teren liber de construcții folosirea lui actuală fiind teren agricol.

Casa de locuit va avea regimul de înălțime Parter + Mansardă. La parter se propune amenajarea funcțiunilor de zi, cameră de zi, bucătărie etc., iar mansarda va asigura suprafețe pentru funcțiunile necesare odihnei, dormitor, baie, etc.

Prin amplasarea casei de locuit unifamiliale prevăzută de această documentație, se propune și o folosire mai rațională și mai intensivă a terenului existent în intravilanul municipiului Târgu Mureș.

Condițiile de fundare sunt bune, se asigură o amenajare rațională, fără restricții. Prin propunerile făcute se încearcă valorificarea mai judicioasă al condițiilor oferite de cadrul natural al zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația vehiculară, în prima etapă, se va desfășura, ca și în prezent, pe strada de deservire existentă, care are legături cu zonele învecinate agricole și de locuit, având acces direct la B-dul 1 Decembrie

1918, ieșire către Corunca - Sighișoara. Acestea au două benzi de circulație și unele dintre ele sunt pietruite iar o parte dintre ele sunt doar drumuri de câmp, folosite de proprietarii terenurilor agricole din zonă.

În etapa finală (etapa II) se va asigura accesul prin trama stradală propusă de Planul Urbanistic Zonal Complex Comercial „STOP SHOP”, proiect nr. 171, întocmit de S.C. ARHIGRAF S.R.L. Tîrgu Mureș în anul 2009.

Staționarea autovehiculelor se admite doar în interiorul loturilor sau în parcurile amenajate, publice.

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

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea studierii unei yone, care cuprinde un lot și zona învecinată lotului din Bulevardul 1 Decembrie 1918 f.n. aflat în proprietatea lui Scutaru Ioan și în vederea stabilirii indicilor urbanistici *reali*, pe baza situației existente din teren. Scopul lucrării este de a obține derogările solicitate pentru a realiza noua investiție, construirea casei de locuit unifamiliale cu regim de înălțime P + M, în vederea obținerii unor indici urbanistici, POT și CUT, care să permită amplasarea clădirii propuse.

Zona studiată prin reconversie va avea funcțiunea de zonă de locuit.

Zona studiată, amplasată pe B-dul 1 Decembrie 1918 va fi mobilată cu construcții de locuit particulare și ocupă suprafața de 5.836,77mp, adică 0,58 HA. Construcția existentă, amplasată pe lotul lui Ugron Zoltan a fost realizată în decursul ultimelor ani. Este o construcție așezată izolat pe lotul existent, având regimul de înălțime P+M. Casa a fost ridicată în mod tradițional, respectând modul de ocupare tradițional al terenului, forma și materialele tradiționale, folosind tehnologii moderne de construcție, specifice acestei zone din municipiul Tîrgu Mureș.

Prezentul studiu se referă la zona construcțiilor de locuințe particulare, unde se încadrează și proprietatea din B-dul 1 Decembrie 1918 f.n., teren particular, folosit în prezent ca teren agricol, lipsit de construcții.

Conversia funcțională este justificată după studierea loturilor vecine, a situației existente.

Din bilanțul situației existente se poate observa că, zona studiată se încadrează în indicii urbanistici propuși, stabiliți de Regulamentul Local de Urbanism, întocmit împreună cu Planul Urbanistic General pentru zona L2, subzona L2a.

Acesta prevede următoarele:

Procentul de ocupare a terenului prevăzut pentru $POT_{max}=35\%$. Din analiza situației existente rezultă că pentru zona studiată avem $POT=4,21\%$, iar pentru amplasamentul studiat vom avea $POT=12,27\%$.

Coeficientul de utilizare a terenului se înscrie și el în indicii prevăzuți, stabiliți prin RLU, fiind de 0,20 pentru amplasamentul studiat și 0,07 pentru zona studiată, iar în regulament este prevăzut $CUT_{max}=0,60$ pentru construcții cu regim de înălțime P+1E și $CUT_{max}=0,90$ pentru construcții cu regim de înălțime P+2E.

Propunerea de construire a casei de locuit unifamiliale se înscrie armonios în situația existentă, unde indicii urbanistici prevăzuți, sunt următoarele:

Indici maximi propuși și indici realizați existenți

- suprafața terenului studiat 5.836,77 mp, 0,58 HA
- suprafața construită existentă 147,60 mp, 0,01 HA
- suprafața desfășurată existentă 295,20 mp, 0,02 HA

Procentul de ocupare a terenului maxim propus

- POT propus conform PUG Tîrgu Mureș 35,00%
- POT propus pentru zona studiată 35,00%
- POT realizat pentru zona studiată 4,21%
- POT realizat pentru amplasamentul studiat 12,27%

Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT propus conform PUG Tîrgu Mureș 0,60 (P+1E)
0,90 (P+2E)
- CUT propus pentru zona studiată 0,60
- CUT realizat pentru zona studiată 0,07
- CUT realizat pentru amplasamentul studiat 0,20

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă următoarele condiții:

- parcela este accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 4,00 m;
- lățimea fațadei să nu depășească 14,00m;
- suprafața minimă a parcelei 350,00 mp.

Regimul de aliniere a construcțiilor

Se propune păstrarea aliniamentului existent față de domeniul public, deci amplasarea construcției cu o retragere de 4,00m față de limita cu aceasta.

În cazul locuințelor individuale față de limitele laterale se propune o distanță minimă de 1,90 m, cu deschideri reduse spre vecinătăți. Pentru anexe, garaje, care nu au deschideri către vecini și vor fi construcții doar parter, se permite o apropiere de vecini până la distanța de 1,00 m. Se propune amenajarea casei de locuit în așa fel încât să respecte distanța prevăzută în Regulamentul Local de Urbanism.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare - propunere

Amplasamentul este situat într-o zonă de locuit, cu construcții parter, parter + mansardă, cu case individuale, din B-dul 1 Decembrie zona hipermarket „Real”. Zona este echipată cu dotări edilitare, care oferă posibilități de racordare la extinderile rețelelor existente în zonă - de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu gaze naturale. Până la realizarea acestor extinderi de rețele edilitare, cele în lipsă se vor asigura prin grija beneficiarului.

1. Alimentare cu apă

Se va realiza în două etape separate.

În prima etapa alimentarea cu apă potabilă se va asigura din puț forat aflat pe parcela studiată.

În etapa a doua casa de locuit se va branșa la extinderea rețelei centralizate de apă potabilă. Pe branșament se va realiza un cămin de apometru, în care se va instala contorul pentru măsurarea debitelor de apă consumate efectiv.

2. Canalizarea

Ca și alimentarea cu apă se va realiza în două etape.

În prima fază canalizarea se va asigura, apele menajere rezultate, vor fi colectate și evacuate în stația de epurare tip BIO CLEANER 4, care se va amplasa în spatele casei de locuit, la o distanță de 10,00m de aceasta.

În etapa a doua casa de locuit propusă prin prezentul proiect se va bransa la rețeaua centralizată de canalizare.

Apele pluviale de pe platformele pavate din interiorul amplasamentului studiat vor fi direcționate către șanțurile existent pe marginea drumului, sau spre pârâul Poklos care se află în vecinătatea amplasamentului studiat.

3. Alimentarea cu energie electrică

Se va rezolva din rețeaua existentă, pe drumul de deservire aflat în vecinătatea amplasamentului. Branșarea noii locuințe se va realiza printr-un traseu subteran și prin intermediul unei firide electrice de bransament la casa de la linia electrica aeriana de 0,4 kV care se află în vecinătatea zonei studiate.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza prin prelungirea conductei de gaz metan existente în zona hipermarket „Real”. Gazul natural se va folosi la bucătărie pentru prepararea hranei cât și la centrala termică.

Încălzirea clădirii se va realiza cu centrala termică proprie. Centrala termică va asigura apa caldă necesară instalației de încălzire precum și apa caldă menajeră.

5. Gospodăria comunală, salubritatea

Gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologic, prin contract cu SC SALUBRISERV SA.

3.7. Protecția mediului

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

- apele uzate menajere de la casa de locuit unifamilială în prima etapă vor fi colectate și evacuate în stația de epurare tip BIO CLEANER 4 care se va amplasa în spatele casei de locuit la o distanță de 10,00m de aceasta. În etapa finală locuința propusă se va bransa și rețeaua de canalizare.

- deșeurile menajere vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract cu o firmă abilitată de salubritate.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Clădirea propusă va fi racordată la rețelele edilitare publice sau la prelungirea acestora, cum ar fi: energie electrică, gaz metan, în timp ce alimentare cu apă și canalizarea vor fi asigurate în primă etapă din inițiativa beneficiarului.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața studiată este de 5836,77mp adică 0,58HA, care se compune din mai multe proprietăți, loturi individuale, care se deschid către strada de deservire care este o ramificație a Bdul-lui 1 Decembrie 1918.

Suprafața loturilor variază mult, ele fiind cuprinse între 800,00mp proprietatea lui Scutaru Ioan și 3.000,00mp proprietatea lui Ugron Zoltan. Deasemenea suprafațele construite sunt foarte diferite de la 147,60mp proprietatea lui Ugron Zoltan în timp ce casa de locuit unifamilială propusă pentru Scutaru Ioan este de numai 98,17mp. Astfel și procentul de ocupare este foarte diferit - de la 2,52% lotul lui Ugron Zoltan la 12,27% cel propus pentru amplasamentul studiat aflat în proprietatea beneficiarului prezentei lucrări.

Regimul de înălțime în general este parter cu unu, două nivele, unde coeficientul de utilizare a terenului este sub 0,60. La terenul proprietate privată a lui Ugron Zoltan acesta fiind de 0,09

La lotul în proprietatea lui Scutaru Ioan, pentru care s-a întocmit această lucrare, suprafața construită este de 98,17mp, cu procentul de ocupare de 12,27%, iar coeficientul de utilizare este de 0,20; construcția propusă fiind o clădire de regim parter și mansardă.

În tabelul de mai jos prezentăm situația ocupării terenului, cu indicii urbanistici existenți și propuși.

Propunerea noastră concretă se referă la lotul aflat în proprietatea lui Scutaru Ioan din Bulevardul 1 Decembrie 1918 f.n.

Iată bilanțul pentru acest lot.

BILANȚ TERITORIAL - amplasamentul studiat					
<i>Nr. crt.</i>	<i>Teritoriu aferent</i>	<i>EXISTENT</i>		<i>PROPUS</i>	
		<i>mp</i>	<i>%</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>
1.	Teren agricol	800,00	100,00	--	--
2.	Construcții	---	---	98,17	12,27
3.	Alei carosabile, pietonale și platforme pavate	---	---	189,62	23,70
4.	Zone verzi	---	---	509,21	63,66
5.	Teren cedat domeniului public	---	---	3,00	0,37
TOTAL GENERAL		800,00	100,00	800,00	100,00

Din bilanțul situației existente se poate observa, că peste 100% din suprafața lotului este liber de construcții, fiind folosit în prezent ca teren agricol. Prin prezenta documentație ocuparea terenului se va modifica după cum urmează: 3,00mp adică 0,37% din suprafața amplasamentului aflat în proprietatea lui Scutaru Ioan va intra în proprietatea statului prin cedare, ocuparea restului de teren adică 797,00mp se va modifica astfel: 98,17mp va fi ocupată de casa de locuit unifamilială, ce va reprezenta 12,27% din totalul lotului. 189,62mp adică 23,70% din teren va fi ocupată de platformele pavate necesare pentru parcare autoturismelor și aleile de circulație pietonale cât și pentru autovehicule. Restul terenului adică 509,21mp va fi amenajat ca grădină, livadă. Acesta va reprezenta 64,03% din suprafața amplasamentului studiat.

Terenul fiind proprietate privată, folosirea lui cât mai eficientă este o necesitate. Construirea casei de locuit unifamiliale, este o investiție care va completa aspectul arhitectural-urbanistic a acestei zone.

3.8.3. Circulația terenurilor

Tipul de proprietate al terenurilor nu se va schimba. Beneficiarul va renunța doar la 3,00mp de teren, acesta va intra în proprietatea statului. Restul terenului adică 797,00mp vor rămâne în proprietatea beneficiarului. Nu se modifică, se schimbă doar destinația unor terenuri - din suprafețe libere, neconstruite în zonă ocupată de construcții, astfel se va reduce

suprafața terenurilor agricole. Zona va avea funcțiunea de locuit, cu locuințe mici pe loturi individuale.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată de 5.836,778mp, adică 0,58HA, cuprinde suprafața proprietăților studiate, care sunt de proprietate privată și proprietatea statului. Întreaga suprafață studiată se află în intravilanul municipiului Tîrgu-Mureș.

Iată bilanțul teritorial al zonei studiate:

<i>Nr. crt.</i>	<i>Teritoriu aferent</i>	<i>EXISTENT</i>		<i>PROPUS</i>	
		<i>mp</i>	<i>%</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>
1.	Construcții	147,60	2,52	245,77	4,21
2.	Drumuri, străzi, alei carosabile, pietonale, platforme pavate, șanțuri	503,87	8,63	693,49	11,88
3.	Zone verzi, pășuni, grădini	5.185,30	88,85	4.897,51	83,91
TOTAL GENERAL TEREN STUDIAT		5.836,77	100,00	5.836,77	100,00

Terenul studiat cuprinde zona de locuit format din gospodării individuale una dintre ele cu o casă de locuit amplasată cu retragere de la aliniamentul lotului. În spatele casei de locuit a fost amenajată grădina. Majoritatea terenurile sunt terenuri libere, fiind folosite ca terenuri agricole până nu demult, astfel se pot amplasa pe ele case de locuit unifamiliale, ca și în cazul prezentului proiect. Având aceste condiții favorabile, cât și posibilitatea racordării la unele rețele tehnico-edilitare, fac ca aceste terenuri să aibă un potențial ridicat.

Proprietarii terenurilor pot valorifica acest potențial economic și urbanistic prin amplasarea unor case de locuit, realizând construcții parter, parter și mansardă.

Pentru autorizarea construcției propuse, a fost necesară întocmirea unei documentații de urbanism în fază de Plan Urbanistic Zonal - în care să fie studiate condițiile de amplasare, accese carosabile și pietonale, asigurarea utilităților.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal se vor emite Certificatul de urbanism, CU și Autorizația de Construire AC, pentru construcția propusă.

Se vor realiza următoarele obiective:

- Construire casă de locuit unifamilială cu regim de înălțime P + M și cu aria desfășurată de 198,17mp;
- Amenajare platformă pavată pentru staționarea autoturismelor în interiorul parcelei,
- Amenajare gradina;
- se propune dotarea noii clădiri cu utilități:
 - alimentarea cu energie electrică – din rețeaua publică;
 - alimentarea cu apă potabilă – din grija beneficiarului;
 - canalizarea menajeră și pluvială – din grija beneficiarului;
 - alimentarea cu gaze naturale – din rețeaua centralizată.
- clădirea propusă, ca aspect, volumetrie și finisaje, va avea o imagine arhitectural-urbanistică în conformitate cu modul de organizare și de construire tradițională a zonei.

Pentru implementarea noii construcții și a funcțiunii propuse este necesară cooperarea între:

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

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

- alimentarea cu energie electrică, branșarea la rețeaua existentă în zonă;
- alimentarea cu apă potabilă, prin racordarea la extinderea rețelei existente în zona hipermarket „Real”;
- canalizarea menajeră și pluvială prin racordarea la extinderea rețelei existente în zona hipermarket „Real”;
- alimentarea cu gaze naturale, branșarea la rețeaua existentă în zonă;
- faza CU și DTAC pentru construcția propusă.

Prin propunerile formulate de prezenta documentație, în faza de Plan Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al

zonei și va contribui la dezvoltarea construcțiilor de locuințe a municipiului Tîrgu-Mureș. Amenajarea arhitectural urbanistică a zonei, va oferi noi posibilități de ocupare a terenurilor din zona studiată.

Primăria municipiului Tîrgu-Mureș, regiile și societățile comerciale furnizoare de utilități trebuie să întocmească un program de acțiune pentru prelungirea rețelelor publice, în vederea asigurării funcționării zonei.

La realizarea traseelor, culoarelor necesare utilităților propuse, se vor respecta distanțele de protecție și de siguranță în conformitate cu prevederile tehnice.

Întocmit
arh.Keresztes Géza



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent **PLANULUI URBANISTIC ZONAL**
CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ,
mun.Tîrgu Mureș, B-dul. 1 Decembrie 1918, f.n.
jud.Mureș

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 2009) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul nr.839 din 12.10.2009 a Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare a casei de locuit unifamiliale, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe lotul situat în intravilanului municipiului Târgu-Mureș. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform Planșei A03, A04 și A05 - Reglementări urbanistice.

Prescripțiile acestui regulament vor fi aplicate doar în zona construcțiilor de locuit particulare, existente pe strada de deservire adiacentă zonei studiate, care ocupă o suprafață de 5.836,77mp, adică 0,58HA. Această zonă este prezentată pe planșa A02. Aici se găsește casă de locuit, în proprietatea lui Ugron Zoltan realizat într-o etapă, recentă așezată izolat pe lotul existent, având regimul de înălțime P+1E,. Casa a fost amplasată cu o retragere față de aliniament, respectând modul tradițional, estetic, de ocupare a terenului. Forma și materialele de

construcție specifice acestei regiuni au fost folosite la ridicarea clădirii, care se înbină armonios cu materialele moderne.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Suprafața proprietăților studiate este de 5.836,77mp, adică 0,58 HA. Prin aceste propuneri acest teren liber de construcții va fi mai intens folosit va fi ocupat de o casă de locuit în locul prezentei funcțiuni cea de teren agricol, grădină. Pe teritoriul studiat, nu există construcții care ar putea produce efecte de poluare a mediului.

Se interzic construcții de orice fel care produc nocivități sau încomodează funcțiunile vecine existente. Activitatea unităților de producție și de depozitare în zonă trebuie revizuită ca să nu încomodeze construcțiile de locuit vecine, aflate în apropierea lor.

a) Protecția calității apelor

Realizarea noilor funcțiuni nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din activitatea nouă desfășurată în casa de locuit va fi colectată și evacuată într-o stația de epurare tip BIO CLEANER4.

b) Protecția aerului

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

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Noua funcțiune, nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații.

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

d) Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

e) Protecția solului și subsolului

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

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcțiunile propuse (casa de locuit unifamilială) nu va afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

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

În vecinătatea amplasamentului se află mai multe zone: zonă de locuit în apropierea amplasamentului studiat (în proprietatea lui Ugron Zoltan), zonă de servicii, depozitare hipermarketuri ca Praktiker, Real, sservice auto, etc.

Amplasarea casei de locuit unifamiliale va întregi zona de locuit existentă aflată în plină dezvoltare. Va continua modul tradițional de amplasare a locuințelor individuale respectând normele prevăzute de prezentul regulament local de urbanism parte integrantă a PUZ-lui. Regimul de înălțime moderat, de P+M, se va înscrie armonios în imaginea existentă a zonei, nu va deranja imaginea ansamblului, fiindcă vor folosi forme și materiale tradiționale (tencuieli drișcuite, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țigle ceramice, etc).

h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

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

i) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivului propus, a casei de locuit unifamiliale, lucrări mici cu dotări edilitare, cu respectarea prevederilor din prezenta lucrare, se apreciază că factorii de mediu nu vor fi afectați. Supravegherea

calității factorilor de mediu și monitorizarea activităților destinate protecției acestuia, constau în:

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

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

Autorizația de construire în zonă se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr.50/1991 (republicată în 2009) de Primăria municipiului Târgu-Mureș.

În prezent zona studiată face parte din **UTR T, subzona TR2 – subzona de transfer** care permite construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente; servicii pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante, loisir.

Se propune conversia acestei zone prin prezenta documentație în zona **UTR L2 subzona L2a**, aceasta prevede – locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

Utilizarea funcțională

Utilizări funcționale admise

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

Utilizări admise cu condiționări

Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată 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 **200mp** ADC și să nu genereze

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

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 terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp. ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole 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;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - parcela are suprafața minimă de 250 mp;
 - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere de minim 3,0 m;
 - adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea:

Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei și vor respecta prescripțiile codului civil.

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

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 4,0metri;

Circulații și accese

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

Staționarea autovehiculelor

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor locuințe

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10metri).

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 arhitectura și finisaje;

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă;

La învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

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 în vederea evitării accidentelor.;

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.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;

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 speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Împrejmuiri

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

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20metri.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

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

POTmax=35% Pentru clădiri cu regim de înălțime P+1 CUTmax=0,6

Pentru clădiri cu regim de înălțime P+2 CUTmax=0,9

Întocmit

arh.Keresztes Géza

