

PLAN URBANISTIC ZONAL

**RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Tirgu Mures

Str. Viile Dealul Mic f.nr.

BENEFICIAR: SZONYI MARTHA si sotul SZONYI ZOLTAN-ZSOMBOR

AMPLASAMENT: STR. VIILE DEALUL MIC F.NR., MUN. TIRGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: 03.2014

**PLAN URBANSTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 03.2014

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

ARH. KONRAD ENIKO _____

**PLAN URBANSTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 03.2014

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. CARTI FUNCIARE – CF NR. 131982
CF NR. 131978
CF NR. 123655
5. STUDIU GEOTEHNIC
6. COPIE CARTE IDENTITATE SZONYI MARTHA, SZONYI ZOLTAN ZSOMBOR
7. MEMORIU GENERAL P.U.Z.
8. REGULAMENT LOCAL DE URBANSIM

II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA A.01
2. PLAN DE INCADRARE - ORTO FOTO A.02
3. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.- TG.MURES A.03
4. PLAN DE SITUATIA EXISTENTA – DOCUMENTATII URBANISTICE
APROBATE IN ZONA A.04
5. PLAN SITUATIE EXISTENTA – PRIPORITATI A.05
6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE A.06
7. PLAN REGLEMENTARI PROPUNERE MODIFICARE U.T.R.
- P.U.G.-TG.MURES A.07
8. PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR A.08
9. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE A.09
10. STUDIU GEOTEHNIC A.10

**PLAN URBANSTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 03.2014

III. AVIZE SI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr.1842 din 14.11.2013
2. AVIZ C.T.U.A.T. NR. 14/110/18/09/2013
3. AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE NR. 12 din 29/10/2013
4. AVIZ COMPANIA AQUASERV
5. AVIZ S.C. ELECTRICA S.A.
6. AVIZ E-ON GAZ DISTRIBUTIE S.A.
7. AVIZ ROMTELECOM
8. NOTIFICARE DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA MURES
9. AVIZ DE SECURITATE LA INCENDIU
10. AVIZ PROTECTIA MEDIULUI
11. AVIZ ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC
12. AVIZ DIRECTIA TEHNICA IN CADRUL MUN. TG MURES

**PLAN URBANISTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 03.2014

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
Adresa: Str.Viile Dealul Mic f.nr., mun.Tirgu Mures
Beneficiar: SZONYI MARTHA si sotul SZONYI ZOLTAN ZSOMBOR
Faza de proiectare: P.U.Z
Proiectant general: S.C. ARHITECTON S.R.L.– Targu Mures
Arh. KOVACS ANGELA
Data elaborării: 03.2014

1.2. OBIECTUL PUZ :

Solicitări ale temei program

Beneficiarul dorește construirea unei locuințe unifamiliale pe terenul propriu aflat pe versantul dealului Viile 1Mai. Amplasamentul este situat conform P.U.G.- Tg.Mures in zona V7 – paduri si plantatii forestiere de protectie a versantului, zona cu interdictie de construire.

In zona au fost aprobate mai multe documentatii urbanistice pentru construire locuinte care au fost edificate.

Documentatia propune extinderea reglementarilor aprobate in vecinatate, pe terenurile proprietatea familiei Szonyi si a vecinului Rus Cornel, evidentiata in urmatoarele carti funciale:

- C.F.nr.131978/Tg.Mures, teren intravilan cu nr.cad. 466 si nr.top.3920/2/2/1, 3821/2/1, in suprafata de 1000mp, categorie de folosinta „Altele”, cu o cabana construita, proprietari Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan Zsombor.

- C.F.nr.131982/Tg.Mures, teren intravilan cu nr. top.223/2/2, 3821/2/1, in suprafata de 1000mp, categorie de folosinta „Altele”, proprietari Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan Zsombor.

- C.F.nr.7599/I/N/Tg.Mures, teren intravilan cu nr.cad. 465/I si nr.top.3920/2/2/2/1, 3921/2/2/1, in suprafata de 1300mp, categorie de folosinta „Arabil”, cu o cabana construita, proprietar Rus Paul-Adrian.

Totalul terenului studiat este de 2693mp.

Pentru initierea documentatiei au fost obtinute :

- Avizul C.T.A.T.U. nr. 14/110/18.09.2013

- Avizul prealabil de Oportunitate nr.12/29/10.2013.

Pentru P.U..Z.- Construire locuinte – Reconformare zona pentru construirea locuinta unifamiliala prin extinderea reglementarilor aprobate in vecinatate, respectiv P.O.T.max., C.U.T.max. si prin reglementarea drumurilor de acces din zona reconformata.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 03.2014

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – aprobat prin H.C.L.276/2000.
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
 - H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
 - Plan Urbanistic de Detaliu str. Viile Dealului mic nr. 37 in vederea lotizarii pentru construire locuinte individuale pe terenuri private, intocmit de arh.Raus Adriana si aprobat prin HCL182/31.07.2003.
 - P.U.D. str. Viile Dealului Mic nr.37/c-39, in vederea lotizarii pentru construirea a 3 locuinte individuale pe teren proprietate privata, beneficiarii Rus Cornel si sotia Eliza, intocmit de arh. Dragota Maria si aprobat prin H.C.L.47/24.02.2005.
 - P.U.D. str. Viile Dealului Mic nr. 39, in vederea amplasarii unei locuinte individuale, beneficiar Istrate Mircea Leontin, intocmit de arh. Dragota Maria si aprobat pri H.C.L.155/26.04.2007.
 - P.U.D. str. 1 Mai f.n., Studiu de amplasare locuinta individuala, proprietari Moldovan Radu Ioan si Moldovan Ana, intocmit de arh. Raus Adriana si aprobat prin H.C.L.443/18.02.2007.
 - P.U.D. str. 1 Mai nr. 2A - studiu de amplasament locuinta individuala, proprietar Mat Gheorghe , intocmit de arh. Gheorghiu Petru si aprobat prin H.C.L. 245/05.07.2007.
 - P.U.D. – 1 Mai nr.4 – Studiu de amplasament locuinta individuala, proprietar Sfiriac Sebastian Claudiu si Sfiriac Ramona, intocmit de arh. Raus Adriana si aprobat prin H.C.L.24/07.02.2008.
 - P.U.D. str. Viile Dealului Mic f.nr. pentru lotizare teren, studiu amplasament pentru construire locuinte unifamiliale, proprietari Dee Arpad- Beata, Dee Ladiaslau, Csiszar Maria, Padar Anton, intocmit de arh. Keresztes Geza si aprobat cu H.C.L. nr.100/04.09.2008.
- Toate aceste documentatii propun schimbarea celor trei zonificari functionale mentionate mai sus in zona construibila pentru locuinte, loturi de minimum 500mp si coeficienti urbanistici intre : POT= 5,31% - 40%; C.U.T.= 0,09 – 0,8.

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Ultimii ani au dus la cresterea interesului pentru zona si construirea cu preponderenta de locuinte pe intreg arealul versantului nordic al str. Viile 1 Mai, pina la coama dealului spre Belvedere. Zona este aprovizionata cu utilitati, aproape de cartierul Dimbul Pietros si ofera confort si liniste.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul Tirgu Mures, in zona sudica, adiacent cartierului Dimbul Pietros si Belvedere.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona are o panta lejera de la strada spre zona Belvedere, cu denivelari mici.
Este plantat cu arbori fructiferi iar loturile mari au gradini cultivate sau pasuni.

2.4 CIRCULATIA

Accesul se face din centura mun. Tirgu Mures, prin str. Viile 1 Mai care se bifurca si se imparte in mai multe stradute care aptovizioneaza loturile istoric formate.

Strada este partial asfaltata, portiunea din zona indicata spre studiu este doar pietruita.
Profilul este de 2 benzi de 3,0m cu santuri limitrofe.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 03.2014

De asemenea, accesul se poate face si din str. Jean Monnet, cu pornire tot din centura mun. Tg.Mures – Calea Sighisoarei. Aceasta este pietruita, fara profil definit sau trotuare.

Bretelele de legatura intre str. Viile Dealul Mic si str. Jean Monnet nu sunt asfaltate, nu au prospectul definit si sunt doar balastate. Pe acestea se face accesul la locuintele din zona.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunea zonei este preponderent locuire, cu cabane si amenajari agricole putine.

Loturile sunt mari, cu front relativ mic la strada, inguste si lungi.

Cladirile sunt in stare buna, cu regim de inaltime P, P+M.

Locuintele sunt construite conform ultimelor documentatii de urbanism aprobate.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona are utilitățile duse pe str. Viile Dealul Mic, necesare constructiilor existente.

Loturile studiate nu au bransamente la utilitati si acestea nu sunt evidentiata pe frontul straduintei de acces la ele, una din cele care leaga strazile principale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona nu are probleme de alunecari de teren sau inundatii.

Plantatiile nu sunt valoroase, in general pomi fructiferi si pasuni, care convietuiesc cu edificatele din zona.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate.

Aprobarea acestei documentatii le va da posibilitatea sa intre in legalitate cu edificarea actuala.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul geotehnic si de stabilitate a versantului indica stabilizarea acestuia si permite construirea pe amplasamentele cu pante mici a cladirilor cu amprenta moderata la sol, cu procent mic de ocupare al terenului.

- Plan Urbanistic de Detaliu str. Viile Dealului mic nr. 37 in vederea lotizarii pentru construire locuinte individuale pe terenuri private, intocmit de arh.Raus Adriana si aprobat prin HCL182/31.07.2003. Aici coeficientii urbanistici propusi sunt :

- P.O.T. - 20%

- C.U.T. - 0,3

- P.U.D. str. Viile Dealului Mic nr.37/c-39, in vederea lotizarii pentru construirea a 3 locuinte individuale pe teren proprietate privata, beneficiarii Rus Cornel si sotia Eliza, intocmit de arh. Dragota Maria si aprobat prin H.C.L.47/24.02.2005.

Coeficientii urbanistici sunr :

- P.O.T. – 12,7%

- C.U.T. – 2,62

- P.U.D. str. Viile Dealului Mic nr. 39, in vederea amplasarii unei locuinte individuale, beneficiar Istrate Mircea Leontin, intocmit de arh. Dragota Maria si aprobat pri H.C.L.155/26.04.2007.

Coeficientii urbanistici sunt :

- P.O.T. – 8,38%

- C.U.T. – 0,19

**PLAN URBANISTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 03.2014

- P.U.D. str. 1 Mai f.n., Studiu de amplasare locuinta individuala, proprietari Moldovan Radu Ioan si Moldovan Ana, intocmit de arh. Raus Adriana si aprobat prin H.C.L.443/18.02.2007.

Coeficientii urbanistici sunt :

- P.O.T. – 16,6%

- C.U.T. - 0,33

- P.U.D. str. 1 Mai nr. 2A - studiu de amplasament locuinta individuala, proprietar Mat Gheorghe , intocmit de arh. Gheorghiu Petru si aprobat prin H.C.L. 245/05.07.2007.

Coeficientii urbanistici sunt :

- P.O.T. – 16,67%

- C.U.T. – 0,30

- P.U.D. – 1 Mai nr.4 – Studiu de amplasament locuinta individuala, proprietar Sfiriac Sebastian Claudiu si Sfiriac Ramona, intocmit de arh. Raus Adriana si aprobat prin H.C.L.24/07.02.2008.

Coeficientii urbanistici sunt :

- P.O.T. – 5,31%

- C.U.T. - 0,009

- P.U.D. str. Viile Dealului Mic f.nr. pentru lotizare teren, studiu amplasament pentru construire locuinte unifamiliale, proprietari Dee Arpad- Beata, Dee Ladiaslau, Csiszar Maria, Padar Anton, intocmit de arh. Keresztes Geza si aprobat cu H.C.L. nr.100/04.09.2008.

Coeficientii urbanistici sunt :

- P.O.T. – 40%

- C.U.T. – 0,8.

Toate aceste documentatii propun schimbarea celor trei zonificari functionale mentionate mai sus in zona construibila pentru locuinte, loturi de minimum 500mp si coeficienti urbanistici intre : POT= 5,31% - 40%; C.U.T.= 0,09 – 0,8.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

In P.U.G.-Tg.Mures zona este denumita V7 – paduri si plantatii forestiere de protectie a versantului, zona cu interdictie de construire.

Prevederile regulamentului sunt :

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

V7 - conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V7 - conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

V7-se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

V7 -se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate.

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

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

V7 - conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**PLAN URBANSTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 03.2014

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V7 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V7 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Propunem pastrarea caracterului "Rural" al zonei, cu loturi mari, procente mici de ocupare a terenului, plantari suplimentare ale locurilor ramase "Verzi "in incinte, regim mic de inaltime pentru a nu se ingreua versantul.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. MuresFaza : P.U.Z.
Data: 03.2014

Cladirile vor fi amplasate in asa fel incit sa profite la maxim de insorire si de privelistea oferita de versantul opus.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Administratia locala va avea sarcina sa modernizeze strazile acestei zone, deoarece interesul este crescut, fiind una din putinele zone neconstruite ramase in intravilan.

Datorita profilelor inguste, se poate propune un sistem de sensuri unice, care ar fi satisfacatoare pentru o circulatie riverana.

In momentul actual accesul se face preferential din str. Viile Dealul Mic, perimetral terenurilor proprietate private, cu constructii de locuinte traditionale. Drumul este balastat, are prospect de 2 benzi (aproximativ 5,0m latime) cu zone de santuri pluviale si circulatie pietonala. Pina la inflexiunea notata cu "A" pe plansa de circulatie, strada poate fi considerate ca drum de cat.IV. De acolo, breteaua care face legatura catre str. Jean Monnet are un traseu ingustat, pe care s-ar putea propune sens unic, cu largiri de intoarcere.

Legatura intre ramificatiile str. Viile Dealul Mic notata cu "1" are acces carosabil pavat de riverani pina la limita documentatiei de urbanism aprobate prin H.C.L. 155/2007, dupa care urmeaza o panta abrupta, pietonala pina la amplasamentul studiat.

Ca prevederi generale, municipalitatea ar trebui sa aplice o politica de urbanizare a zonelor cu interes de construire, propice locuirii si sa ofere utilitati si drumuri asfaltate sau pietruite.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentația de față nu propune extinderea prevederilor documentatiei de urbanism aprobate in zona, respectiv :

- P.U.D.- str. Viile Dealul Mic nr.37, aprobate prin H.C.L. 182/31.07.2003,
- P.U.D.- str. Viile Dealul Mic nr.37c – 39, aprobat prin H.C.L.47/24.02.2005
- P.U.D.- str. Viile Dealul Mic nr.39, aprobat prin H.C.L. 155/26.04.2007.

Toate acestea afectau zona functionala V7 prevazuta in P.U.G.-Tg.Mures.

Pentru coerenta prevederilor aprobate, se propune reconformarea partiala a zonei V7 in LV1z – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab construiti, cu densitate redusa.

Pentru coerenta demersului urbanistic, se propune includerea in U.T.R.-LV1z si a terenurilor pe care au fost aprobate documentatiile urbanistice pentru construire locuinte.

Noul propus U.T.R.- LV1z va reconforma suprafetele cuprinse in P.U.G.-Tg.Mures in U.T.R. – LV2, conform plansa „7” – Reglementari – propuneri modificare U.T.R. – P.U.G.Tg.Mures.

Principalele caracteristici urbanistice propuse vor fi : lot minim de 800mp, P.O.T.max. 20%, C.U.T.max. 0,3 la P si 0,6 la P+1.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zonă de locuinte cu regim mic de inaltime	431,3	11,15	3124,3	80,79
2.	Cabana	40,0	1,03	-	-
3.	Zonă terenuri arabile, plantatii	2880,6	74,050	227,6	5,89
4.	Zonă cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	515,1	13,32	515,1	13,32
	TOTAL	3867,0	100,00	3867,0	100,00

**PLAN URBANSTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 03.2014

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se vor recalibra retelele existente pentru a satisface cererea si se va proceda la executia de bransamente la loturi, inainte de asfaltarea strazilor.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Reglementarile propuse in aceasta documentatie nu schimba caracterul „verde” al zonei, nu aduc modificari ale profilurilor terenurilor si nu propun procente de ocupare agresive.

Funciunea predominanta de locuinte este prietenoasa cu mediul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Data fiind ocuparea mica a zonei si faptului ca accesul la facilitatile orasenesti este usor, nu propunem zone cu alta functie decit locuinta.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Documentația de față reglementează tendința voluntară a zonei de construire de locuinte permanente și da valoare unui areal în curs de omogenizare.

Intocmit :
Arh. KOVACS ANGELA

**PLAN URBANISTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 03.2014

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. RECONVERSIE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

DISPOZITII GENERALE

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- PUG – S.C.ARHITEX INTELISOFT S.R.L.-București, aprobat prin H.C.L. 276/2000
- PUZ – Zona rezidentiala Cornești
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pr. PUZ aprobat prin Ord. Nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.
- H.G. 525 – 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentația de față nu propune extinderea prevederilor documentatiilor aprobate in zona si reconformarea partiala a zonei V7 in LV1z.

LV1z - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV 1z - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

Problemele ridicate de aceste subzone sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiul geotehnic si hidrologic din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1, P+3 niveluri, de dimensiuni mari; si fronturi mari
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii de stabilitate pe baza de profile si expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;
- solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul incalcarii prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- controlul scurgerii apelor pluviale in sensul capterii si drenarii acestora in sistem separativ in rețeaua urbana.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

**PLAN URBANSTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 03.2014

LV1z - se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV1z - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandata este P+1;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV1z - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

LV1z - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depaseasca 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;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vita de vie, gradini.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV1z - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
- 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;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**PLAN URBANSTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 03.2014

LV1z - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 300,00mp și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafața minimă de 800mp și un front la stradă de minim 12,0m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0m.;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV1z - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0metri.

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

LV1z - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0metri;

În cazul în care latimea parcelei deja construite este mai mică de 15,0m, deoarece caracterul zonei este mai mult rural, se admite ca distanța minimă față de limita laterală să fie 1,0m, cu acordul vecinilor și fără crearea de calcane.

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LV1z - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

LV1z - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV1z - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0metri latime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV1z - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV1z - înălțimea maximă admisibilă la cornișe 7,0metri (P+1)

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m. cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m.).

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**PLAN URBANSTIC ZONAL – RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : Szonyi Martha si sotul Szonyi Zoltan-Zsombor
Adresa : Str. Viile Dealul Mic f.nr., mun.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 03.2014

- LV1z** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- LV1z** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
 - pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- LV1z** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;
 - în zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- LV1z** - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m. și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LV1z - POT_{max} = 20%

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

LV1z - pentru înălțimi P **CUT_{max} = 0,3**
- pentru înălțimi P+1 **CUT_{max} = 0,6**