



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 73XX

PROIECT NR 46/2010

PLAN URBANISTIC ZONAL
”RECONFORMARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUIŢĂ INDIVIDUALĂ”

STR. JEAN MONNET F.N. TÎRGU MUREȘ, JUD. MUREȘ

Beneficiar:

INCZE BARTHA ZSUZSANNA

Proiectant:

S.C. EUROCONCEPT S.R.L.
Loc. Călușeri, com. Ernei

Punct de lucru:

Tîrgu Mureș str. Semănătorilor 2/12

Data:

ianuarie 2015



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 73XX

PROIECT NR 46/2010

COLECTIV ELABORATOR

Șef proiect:	arh. Octavian LIPOVAN	_____
	arh. WINKLER Enikő Éva	_____
	ing. SZŐCS Angéla	_____
	ing. KÁRPÁT Adél	_____



Romania, Călușeri 252, com. Ernei, jud. Mureș, tel / fax +4 0 (0) 265-26,11,87

CUI 16785546, J26-1570-2004
cont RO 25 BTAL 0270 1202 1170 73XX

PROIECT NR 46/2010

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Certificat de urbanism nr. 1991/ 13.12.2013
Extras C.F. nr. 128577/ Tîrgu Mureș
Aviz Aquaserv nr.413/ 10.06.2014
Aviz Electrica nr.70301410277/ 04.06.2014
Aviz Eon nr. 541
Aviz Romgaz nr.19471/ 20.06.2014
Aviz Romtelecom nr.259/ 12.06.2014
Acordul autentificat al proprietarilor afectate de prevederile PUZ și
declarație extindere rețele utilități
Aviz ADP nr.199/ 08.09.2014
Aviz Direcția Tehnică nr.139/ 15.09.2014
Aviz ISU Horea nr.417/14/SU-MS/ 14.11.2014
Aviz DSP nr.1867/ 12.11.2014
Aviz CTATU nr.8/ 149/ 25.11.2014
Aviz prealabil de oportunitate nr.14/ 11.11.2013
Panou de informare
Aviz ANIF nr. 174/ 07.11.2014
Decizie APM nr. 7139/ 08.09.2014
Studiu geotehnic
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

U 001a.1 Plan de încadrare	scara 1 : 5.000
Plan de situație vizat O.C.P.I.	scara 1 : 500
U 001b.1 Plan încadrare în zonă	scara 1 : 5.000
U 001c.1 Plan încadrare în PUG Tg-Mureș	scara 1 : 5.000
U 002.1 Situație existentă - Disfuncționalități	scara 1 : 500
U 003.1 Situație propusă - Reglementări urbanistice	scara 1 : 500
U 004.1 Obiective de utilitate publică – Circulația terenurilor	scara 1 : 500
U 005.1 Situație propusă - Reglementări edilitare	scara 1 : 500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoștere a documentației

1.1.1 Denumire lucrare: **PLAN URBANISTIC ZONAL – ”RECONFORMARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ” ÎN STRADA JEAN MONNET F.N. TÎRGU MUREȘ, JUD. MUREȘ**

1.1.2 Amplasament: **STR. JEAN MONNET F.N. TÎRGU MUREȘ, JUD. MUREȘ**

1.1.3 Beneficiar: **INCZE BARTHA ZSUZSANNA**
str. Făget nr. 28 / ap.16, Tîrgu Mureș, jud. Mureș

1.1.4 Proiectant general: **S.C. EUROCONCEPT S.R.L.**
Călușeri nr. 252
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.4 Data elaborării noiembrie 2014

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Proprietarul terenului care face obiectul acestei documentații dorește să construiască în această locație o locuință unifamilială independentă pentru uzul personal, dezvoltată pe demisol, parter și eventual mansardă, cu o organizare funcțională corespunzătoare.

Deorece UTR-ul în care este situat lotul are este destinat terenurilor agricole situate în intravilan, se propune reconversia lotului în vederea construirii unei case de locuit.

Avizul de oportunitate nr 14 din 11/11/2013 emis de către autoritatea locală prevede elaborarea unui Plan urbanistic zonal prin care lotul să fie reglementat din punct de vedere urbanistic pentru schimbarea destinației terenului din UTR AA2 în UTR LV1a, în scopul edificării unei locuințe individuale.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Programul de dezvoltare a localității nu exclude realizarea de locuințe în această zonă, cu atât mai mult cu cât în ultimii ani zona a cunoscut o evoluție crescătoare în solicitările pentru realizarea de locuințe, în special individuale și amplasate izolat pe lot.

Terenul studiat este situat conform PUG Tîrgu Mureș în UTR **AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan** și se propune reconversia funcțională a acestuia în UTR **LV1a - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.**

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Planul Urbanistic General al localității Tîrgu Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism,

- Regulamentul General de Urbanism,
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentului.

Analiza organizării parcelei de teren s-a făcut pornind, în principal, de la:

- caracteristicile terenului de amplasament,
- solicitările beneficiarului,
- situația juridică a terenului,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul se află situat în zona sudică a municipiului, adiacent cartierului Belvedere, unde în ultimii ani a crescut interesul pentru construirea de locuințe și dotări pentru funcțiuni complementare.

Înainte de 1989, zona de amplasament a fost utilizată ca zonă de loturi individuale pentru grădinărit, vii și livezi. Loturile erau edificate cu construcții pentru cazare temporară (cabane pentru petrecerea sfârșitului de săptămână), pentru depozitarea uneltelor (magazii) sau pentru depozitarea produselor (pivnițe).

Potențialul de urbanizare a zonei a fost limitat datorită existenței în acest areal a sondelor de extracție a gazului natural și a conductelor tehnologice aferente industriei extractive ale căror zone de protecție au fost și sunt în continuare foarte restrictive, dar care în ultimii ani au fost mult reduse.

După retrocedarea terenurilor, zona a început să se contureze ca zonă rezidențială, dezvoltarea construcțiilor destinate locuirii fiind dominantă atât în zona Viile 1 mai cât și în zona Pășunii (unde s-a dezvoltat în ultimii ani cartierul Belvedere).

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Tg Mureș, județul Mureș, pe strada Jean Monnet fn. conform planului de situație anexat. Terenul este evidențiat în CF 128577/ 17.03.2014, Tîrgu Mureș, nr. Cadastral 128577, având suprafață de 1837 mp.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Spre Nord Est – str. Jean Monnet
- Spre Nord Sud – proprietate particulară Dali Ana, teren parțial ocupat de Romgaz
- Spre Nord Vest – proprietate particulară Molter Sofia
- Spre Nord – domeniu privat al primăriei

2.3 Elemente ale cadrului natural

Date geotehnice

Perimetrul regiunii din care face parte amplasamentul, este situat în sectorul central nordic pe foaia Târgu Mureș, pe unitatea morfologică a Depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podișul Transilvaniei, macroregiunea Dealurile Mureșului, pe malul stâng a văii râului Mureș, curs mediu, respectiv mal drept al pârâului Budiului, curs mediu și mal stâng a pârâului Pokloș, curs mediu/inferior.

În vederea stabilirii condițiilor de fundare au fost executate 2 foraje geotehnice în sistem semimecanic, uscat, rotativ, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație locală:

F.1

0,00 – 1,30 m nisip prăfos galben cafeniu cu mult pietriș, stare medie îndesată

1,30 – 2,70 m	pietriș cu nisip, în matrice slab prăfoasă galbenă, stare îndesată
2,70 – 3,40 m	praf argilos galben cenușiu, cu rar pietriș mic, plasticitate mare, stare plastic vârtos
3,40 – 6,00 m	nisip fin prăfos galben, cu rar pietriș mic, stare îndesată

F.2

0,00 – 0,50 m	umplutură pământoasă cu pietriș
0,50 – 1,30 m	argilă prăfoasă maronie, plasticitate mare, stare plastic vârtos
1,30 – 3,80 m	praf argilos galben cenușiu, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos
3,80 – 6,00 m	argilă prăfoasă nisipoasă galbenă roșiatică, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos

În contextul datelor de mai sus în zona de amplasament, cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,80/0,90 m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 și NP 074/2014, în următoarele condiții:

Strat		P _{conv} (presiunea conventionala) kPa
a. pentru fundații de mică adâncime (până la 2,00 m)	nisip prăfos galben cafeniu cu mult pietriș (F.1)	200
	argilă prăfoasă maronie (F.2)	265
	pietriș cu nisip, în matrice slab prăfoasă galbenă (F.1)	275
b. pentru fundații de mare adâncime (peste 2,00 m) (valabil și pentru stratele, ce se regăsesc la punctul a. și se continuă după 2,00 m)	praf argilos galben cenușiu, cu rar pietriș mic	245
	nisip fin prăfos galben, cu rar pietriș mic (F.1)	250
	argilă prăfoasă nisipoasă galbenă roșiatică (F.2)	269

În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii - grupa E - având valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat $a_g = 0,15.g$ (K_s – coeficient de seismicitate) și $T_c = 0,70$ s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ ani, conform P100 – 1/ 2013. Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea $I = 71$ pe scara MSK, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani.

Studiul topografic

Planimetric, terenul are formă trapezoidală. Terenul este mărginit pe trei laturi de proprietăți private, iar spre est de strada Jean Monnet. În momentul de față această stradă nu este sistematizată.

Ridicarea topografică fost executată în sistem STEREO 70, iar planșele de lucru au fost întocmite la scara 1:1000. Planul de situație avizat OCPI este anexat prezentei.

Date climatice

Prin poziția sa geografică zona se situează în sectorul cu climă temperat-continental moderat.

Principalele caracteristici meteorologice sunt următoarele:

- temperaturile medii anuale sunt cuprinse între 8 - 9,2°C;
- temperatura maximă absolută : 40,6°C;
- temperatura minimă absolută: -32,8°C;
- iernile sunt reci și umede și de lungă durată;
- verile sunt răcoroase.

Precipitații atmosferice:

- Cantități medii anuale: 500-600 mm/an

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-85, este de 80 – 90cm.

2.4 Circulația

Circulația în zonă se desfășoară pe cale rutieră. Lotul are acces din strada Jean Monnet și din strada Viile 1 Mai. În zona amplasamentului ambele străzi sunt nesistemizate și neasfaltate.

2.5 Ocuparea terenurilor

În decursul timpului terenurile din zonă au fost utilizate ca loturi individuale pentru grădinarit, edificate cu construcții provizorii (cabane pentru sfârșitul de săptămână, magazii pentru unelte de grădină, etc).

Odată cu schimbarea de regim politic, după retrocedarea terenurilor, a început un proces de transformare a acestor terenuri în loturi pentru clădiri de locuit, proces care continuă și astăzi, astfel că în vecinătatea a terenului există loturi edificate cu clădiri de locuit individuale.

Terenul studiat este proprietate privată a D.nei Incze – Bartha Zsuzsanna, fiind evidențiat în extrasul C.F. nr. 128577/ 17.03.2014, Tîrgu Mureș, nr. Cadastral 128577 cu o suprafață de 1837 mp.

Lotul o formă relativ trapezoidală cu laturile mari de aproximativ 72,54m și 75,06m , laturile mici de 25,83m și 20,04m m și este poziționat perpendicular pe strada Jean Monnet, fiind împrejmuit cu gard din plasă de sârmă cu poartă de lemn.

2.6 Echiparea edilitară

Zona se află în curs de echipare edilitară.

Alimentare cu apă potabilă și canalizare

Amplasamentul se află la întâlnirea a două zone de presiune: apă III sud existent funcțional și IV sud proiectat pentru cartierul BELVEDERE și zona amplasamentului. Pe strada Jean Monnet este poziționată o conductă de aducțiune a rezervorului care va deservi zonele de presiune apă III și IV. Din conducta de aducțiune nu se fac branșamente la consumatori. Cea mai apropiată conductă de distribuție este amplasată pe str Viile 1 Mai (la cca 90m) din care se pot alimenta zonele situate până la cota +380m.

Având în vedere cele de mai sus alimentarea cu apă se va rezolva printr-un branșament din zona III Sud sau în sistem local (fântână), până la execuția rețelei de distribuție a zonei IV sud.

Cea mai apropiată conductă de canalizare menajeră existentă se află la începutul străzii Jean Monnet, la o distanță de cca. 180 m.

Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețele de distribuție gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

În lungul străzilor Jean Monnet și Viile 1 Mai există linie aeriană de joasă tensiune de 0,4kv.

2.7 Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului.

2.8 Disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		
	– accesul la lot se face prin străzi nesistemizate și neasfaltate	– sistematizarea și asfaltarea străzilor JeanMonnet și Viile 1 Mai
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		
	– loturi utilizate ca terenuri de folosință agricolă individuală (livezi, grădini, vii), fără productivitate edificate cu construcții anexe, de regulă neîntăbulate, intercalate cu loturi edificate cu locuințe individuale, – zonă cu echipamente pentru extracția și transportul gazului natural, care necesită	– stabilirea de reglementări urbanistice care să permită transformarea zonei într-o zonă rezidențială de tip "cartier grădină" – înlocuirea cu echipamente performante, cu un grad ridicat de siguranță, care permit zone

	limite mari de protecție (20, 35, 50m)	de protecție reduse semnificativ (6 - 15m)
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE		
	– loturi utilizate ca terenuri pentru activități agricole individuale (grădini, livezi mici, vii) cu productivitate redusă – loturi neutilizate și neîntreținute	– stimularea pe loturile needificabile a unor forme de agricultură intensivă, atractive pentru micii producători agricoli
PROBLEME DE MEDIU		
	– lipsa echipamentelor edilitare în zonă, – riscul deplasărilor de teren pentru loturile situate pe versantul, spre strada Viile 1 Mai, datorită pantei accentuate	– asigurarea echipării edilitare a zonei, – amplasarea de construcții numai în baza unor studii geotehnice de stabilitate și asigurarea de drenuri care să îndepărteze apele meteorice de fundațiile construcțiilor

2.9 Opțiuni ale populației

Din dinamica de dezvoltare a zonei în ultimii 10 ani rezultă că există un interes crescut din partea locuitorilor orașului pentru dezvoltarea zonei ca zonă rezidențială.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1 Descrierea investiției

Prin prezentul proiect beneficiarul dorește să construiască pe acest lot o locuință individuală, dezvoltată pe demisol (parțial), parter și eventual mansardă, echipată cu instalațiile necesare (sanitare, termice, electrice, gaze naturale) și cu echipamente pentru producerea de energie regenerabilă (panouri solare, panouri fotovoltaice, eventual pompe de căldură).

3.2 Prevederi pentru zona studiată

Prin această documentație se prevede încadrarea lotului în UTR LV, subzona LV 1a, subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă. $POT_{max}= 20\%$, $CUT_{max}=0,3 (P)$ și $CUT_{max}=0,6 (P+1)$.

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE PERMISE:

se admite funcțiunea de locuit

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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 generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată 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 admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 m;

- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

UTILIZĂRI FUNCTIONALE INTERZISE:

– se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură 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 împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent va fi păstrat. Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul parcelei de teren vizată ca amplasament. Zonele de teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

3.4 Organizarea circulației

Accesul în incinta studiată se realizează pe latura estică, prin strada Jean Monnet, aceasta având legătură directă cu calea Sighișoarei și strada Viile 1 Mai. Se propune menținerea accesului auto și pietonal pe această latură a terenului.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește reglementarea lotului pentru crearea cadrului legal care să permită realizarea investiției propusă de beneficiar.

3.5.1.1 Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare

Amplasarea față de aliniament

Se vor respecta aliniamentele existente, fiind permise retrageri față de aliniament.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Amplasarea față de limitele laterale:

- minim 3 m distanță față de limita stângă a lotului,
- minim 2 m distanță față de limita dreaptă a lotului.

Amplasarea față de limita posterioară:

- 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 **5,0 m**

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul principal la amplasamentul studiat se va realiza din strada Jean Monnet.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Se va asigura racordarea la rețelele existente în zonă prin prelungirea lor până la amplasament. În cazurile în care acest lucru nu este posibil se va asigura realizarea bransamentelor la limita domeniului public continuate cu rețele de incintă până la clădire, prin grija beneficiarului.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Amplasamentul studiat are în plan o formă relativ trapezoidală, cu o suprafață totală de 1837 mp. Pentru a putea fi construit, lotul trebuie să aibă front la stradă de minimum 18,0m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor se vor încadra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu aspectul clădirilor învecinate. Toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile.

Se vor utiliza materiale de calitate superioară atât pentru structuri cât și pentru finisaje. Nu se vor folosi materiale fără agremente tehnice sau necorespunzătoare din punct de vedere calitativ.

Procentul de ocupare a terenului

Indicatorii urbanistici propuși pentru zona studiată sunt:

POT maxim = 20%,

CUT maxim pentru înălțimi P = 0,3

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,6

Înălțimea construcțiilor

Regim maxim de înălțime – P+1.

Reguli cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejuriri**Parcaje**

Staționarea și parcarele autovehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice.

Spații verzi

Spațiile neamenajate și neocupate de accese și trotuare vor fi amenajate ca spații verzi. Suprafața minimă pentru spații plantate va fi de 70%.

Împrejuriri

Lotul va fi împrejmuit pe toate cele 4 laturi, cu împrejmuire realizată din materiale durabile. Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

Gardurile spre celalte parcele vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ**Situația existentă**

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri existente	0,00 mp	0,00 %
Drumuri existente	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare, alei incintă	0,00 mp	0,00 %
Spații libere	1 837,00 mp	100,00 %
TOTAL	1 837,00 mp	100,00 %

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA	%
Clădiri propuse	367,40 mp	20 %
Drumuri propuse	0,00 mp	0,00 %
Platforme, trotuare, alei incintă	150,00 mp	8,16 %
Spații libere	1 319,60 mp	71,84 %
TOTAL	1 837,00 mp	100 %

3.5.2 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT existent incintă = 0,00%	POT maxim propus incintă = 20,00%
CUT existent incintă = 0,00	CUT maxim propus incintă=0,300 (P)
	CUT maxim propus incintă=0,600 (P+1)

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apă și canalizare

Racordarea se va face pe baza celor expuse anterior în conformitate cu avizul de specialitate emis de proprietarul rețelei. Până la efectuarea racordării la rețeaua de canalizare se propune varianta de colectare în bazin vidanjabil sau ministație de epurare.

3.6.2 Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea electrică de joasă tensiune. Extinderea rețelei de energie electrică la clădirile noi se va face pe baza avizului de specialitate.

3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

3.7 Protecția mediului

Realizarea clădirii de locuit nu va ridica probleme deosebite din punct de vedere al mediului. Nu se vor desfășura activități poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă, dar vor rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- apele uzate fecaloid-menajere
- ape pluviale convențional curate

Se prevede că vor rezulta **deșeurii menajere** ce vor fi colectate în pubele și depozitate într-un spațiu special amenajat în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, beneficiarul va perfecta formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Beneficiarul va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Circulația terenurilor

Prin realizarea investiției nu se modifică forma de proprietate.

4. CONCLUZII

Realizare locuinței individuale pe lotul de teren ce face obiectul acestei documentații se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

Urbanistic, lotul va fi primi o altă funcțiune prin reconversie din UTR **AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan** în UTR **LV1a - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.**

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. KÁRPÁT Adél

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferez P.U.Z. – Stabilire reglementări urbanistice pentru „Reconformare zonă pentru construire locuință individuală în strada Jean Monnet f.n. Tîrgu Mureș”

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este un document cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul nr.21/N/10.04.2000, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Tîrgu Mureș.

R.L.U. aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Tîrgu Mureș. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în limita teritoriului studiat prin prezentul PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

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

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii Drumurilor nr. 13/1974 și HG. nr. 36/1996.

III. REGULI SPECIFICE LOTULUI

CARACTERUL ZONEI

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

UTILIZĂRI ADMISE

se admite funcțiunea de locuire

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 generală neasigurată sau incertă fără 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 recomandată 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 admite mansardarea clădirilor parter 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 250m;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi

UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- 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 5autovehicule 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 subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de 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 împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

parcele se considera construibile dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0x 15,0metri (225mp.)** 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 pavată):

- 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**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4,0m**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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 **3,0m** față de latura nordică și **2,0m** față de latura sudică;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- 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 **5,0m**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela 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 **6,0m**

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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 **3,0m** latime

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă **7,0m** (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 proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (**2,20m**.)

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 ;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate branșamente noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Până la realizarea racordării la rețeaua de canalizare se acceptă varianta de colectare în bazin vidanjabil sau mini stație de epurare.

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 garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp.**;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate

ÎMPREJMUIRI

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

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT_{max} = 20%

CUT_{max} = 0,3 - pentru înălțimi P

CUT_{max} = 0,6 - pentru înălțimi P+1

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. KÁRPÁT Adél