



Str. Revolutie nr.22 , Tg Mures
Tel/ fax . 0265-217822
e-mail: arhitectonpro@yahoo.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

**RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
Tirgu Mures
Str. Viile 1 Mai, Jean Monnet**

BENEFICIAR: VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN

AMPLASAMENT: STR. VIILE 1 MAI, JEAN MONNET., MUN. TIRGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: 08.2016

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureş,, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

T.ARH. GALFI ILDIKO _____

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1477 din 01.08.2016
4. EXTRASE DE CARTI FUNCiare nr. 136302/Tg Mures, nr. 127058/Tg Mures, nr. 136761/Tg Mures, nr. 128197/Tg Mures
5. PLANURI DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I.
6. MEMORIU GENERAL
7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
8. AVIZE conform C.U.

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.-TG.MURES | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN TG.MURES –ORTOFOTO | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN DOCUMENTATII APROBATE | A-03 |
| 4. ZONA PLAN DE SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI | A-04 |
| 5. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE- | A-05 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI PE ORTOFOTO, CU RIDICARE TOPO | A-06 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A-07 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | A-08 |

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

| | |
|----------------------------|---|
| Denumirea lucrării: | RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE |
| Adresa: | Str.Viile 1 Mai, Jean Monnet mun.Tirgu Mures, jud. Mures |
| Beneficiar: | VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN |
| Faza de proiectare: | P.U.Z |
| Proiectant general: | S.C. ARHITECTON S.R.L.– Tirgu Mures Arh. KOVACS ANGELA |
| Data elaborării: | 08. 2016 |

1.2. OBIECTUL PUZ :

Solicitări ale temei program

Beneficiarii doresc construirea de locuinte unifamiliale pe terenul aflat intr-o zona de locuinte individuale, pe versantul dealului Viile 1 Mai. Practic amplasamentul este situat in zona AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pasuni si livezi situate in intravilan si zona LV 2 – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti. Deoarece reglementarile actuale ale zonei sunt restrictive, in AA2 nu se construiesc, iar in LV2 acestea se refera la dimensiunile lotului , min. 3000,00 mp, si la coeficienti urbanistici POT = 5%, CUT = 0,05, aceasta documentatie propune schimbarea unitatii functionale din AA2- subzona terenurilor arabile, vii, pasuni si livezi, si LV2 – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilitate si echipare a intregului versant in LV1z-subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1 situate pe versanti slab construiti cu densitate redusa. Aceasta denimire este inspirata din P.U.Z.- zona rezidentiala Cornesti.

Arealul este zona cuprinsa intre str. Viile Unu Mai si str.Jean Monnet.

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

PREVEDERILE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PE ZONA STUDIATA

Pentru demararea documentatiei a fost obtinut avizul Comisiei Tehnice de Urbanism nr.17/36/29.03.2016 si Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 17/36/29.03.2016 care stabilesc teritoriul studiat.

A fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. 1477/01.08.2016 eliberat de Primaria mun. Tg.Mures

Zona studiata este cuprinsa in teritoriul studiat in „P.U.Z.- Reconversie U.T.R. in vederea construirii unei locuinte” in str. Viile 1 Mai nr.23, beneficiari Cozma Calin si sotia Cozma Melania, aprobat prin H.C.L.390/25.11.2010. Documentatia a studiat o zona mai mare si a reglementat doar lotul beneficiarului lucrarii.

Consideram ca prevederile documentatiei aprobate pot fi preluate si aplicate pe fronturile celor doua strazi : Viile 1 Mai si Jean Monnet, adica pe teritoriile cu pante mici.

Lucrarea a fost comandata de trei beneficiari, care au in proprietate urmatoarele imobile :

- C.F.nr. 136302/Tg. Mures, nr.cad.5171, nr.top.3944/1/1/1/1, 3945/1/1/1/1, 3946/1/1/1/1, teren intravilan, categoria de folosinta “Fineata” in suprafata de 3151,00 mp, proprietatea lui Varga Zsolt si sotia Varga Kinga

- C.F.nr. 127058/Tg. Mures, nr.top.3858/1, teren intravilan, categoria de folosinta “Altele” in suprafata de 1035,00 mp, proprietatea lui Ceusan Alexandru – Ionut si sotia Ceusan Diana-Valentina, str. Viile 1Mai nr.29A.

- C.F.nr. 136761/Tg. Mures, nr.top.3953/2, teren intravilan, curti constructii, in suprafata de 603,00 mp, proprietatea lui Ceusan Alexandru – Ionut si sotia Ceusan Diana-Valentina, str. Viile 1 Mai nr.29/B.

- C.F.nr.128197/Tg.Mures, nr. top.3934/3; 3933/3; 3937/2; 4178/2/7; 4178/a/7, teren intravilan, categorie de folosinta “altele” in suprafata de 4156,00 mp, proprietatea lui Pop Ioan si sotia Pop Maria cu cota 3/6.

Suprafata totala este de 8945,00 mp.

Din terenul evidentiat in C.F. nr. 136302 proprietar Varga Zsolt se doreste sa se scoata din terenul faneata o suprafata de 500,00 mp necesara construirii locuintei.

In terenurile proprietatea Ceusan Alexandru evidentiat in C.F. Nr. 136761 suprafata de 603,00 mp este curti constructii, suficienta construirii unei locuinte.

Terenul aflat in cota parte proprietatea lui Pop Ioan evidentiat in C.F. Nr. 128197 are categoria de folosinta altele.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – aprobat prin H.C.L.276/2000.

- P.U.Z. – zona rezidentiala Cornesti

- P.U.Z. – reconversie U.T.R. in vederea construirii unei locuinte, aprobat prin H.C.L.390/2010.

- 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.

Lista studii de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru a stabili posibilitatile de construire a terenului.

Au fost obtinute avizele furnizorilor de utilitati pentru trasarea retelelor existente si a zonelor de protectie.

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evolutia 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.

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona se contureaza ca predominant rezidentiala, cu fostele loturi pentru cultivat legume sau livezi transformate in loturi pentru locuinte.

Potential de dezvoltare

Datorita orientarii geografice optime, insoririi pe tot parcursul zilei, utilitatilor existente sau in curs de pozare, zona devine interesanta pentru locuire.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Pozitia fata de intravilanul localitatii

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

Relationarea zonei cu localitatea – accesibilitati, cooperare edilitara si cu institutii

Accesul in zona se face din Calea Sighisoarei, pe str. Viile Dealului Mic sau din Cartierul Belvedere, prin str. Jean Monnet si celelalte strazi existente.

Zona este cu functiune exclusiv rezidentiala si cu loturi plantate in livezi, pasuni – servicii si institutii publice sunt in cartierul Dambu Pietros, in zona cu locuinte colective.

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona are o panta lejera de la strada Jean Monnet, dinspre zona Belvedere, cu denivelari mici.

Este plantata cu arbori fructiferi iar loturile mari au gradini cultivate sau pasuni, cu imagine de zona naturala.

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

Generalitati :

Amplasamentul se afla intr-o zona de versant de deal afectat in trecut de alunecari de teren. In prezent, conform morfologiei terenului, prizele de pamint antrenate anterior sunt in echilibru.

Consideram ca amplasamentul nu este antrenat in prezent in alunecare activa de teren.

Avind in vedere insa „istoria geotehnica” a amplasamentului, presupunem pe drept, ca exista planuri de alunecare, momentan inactive, care constituie suprafete de discontinuitate, unde este inlesnita ptrunderea apei de la suprafata. Pentru asigurarea in continuare a stabilitatii terenului, se impune protejarea amplasamentului fata de infiltratiile in teren a apei meteorice, apa avind efect de reducere ale valorilor parametrilor geotehnici – (si inclusiv al gradului de stabilitate) – care au rol in starea de stabilitate a terenului – (coeziunea si unghiul de frecare interior ale rocilor).

Conform incadrarii geomorfologice si geologice, terenul de fundare este alcatuit din roci de origine deluviala cu granulatie fina – (combinatii dintre fractiunile argila – praf, cu intercalatii de nisip). Deluviile s-au format pe seama alterarii stratului de baza, argila marnoasa cenusie, supra-consolidata, dispusa intr-un start avind sute de metri grosime.

Peste argila marnoasa se afla panza freatica de apa subterana. Adincimea nivelului hidrostatic – NH – este variabila, fiind in functie de conditiile meteorologice – (cantitatea apei de suprafata infiltrata in teren intr-un anumit interval de timp). Legat de cele mentionate anterior despre planurile de alunecare, mentionam ca adincimea de aparitie a apei subterane marcheaza de regula si adincimea planului de alunecare.

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

La întocmirea studiului s-au consultat și date existente în studii geotehnice efectuate în zona amplasamentului.

Stratificatia terenului si caracteristicile geotehnice ale rocilor.

La suprafața terenului este sol vegetal negru, în grosime de 0,60 – 0,80m.

În continuare, pînă la -1,50 – 1,80m adîncime, apare argilă prafoasă, slab nisipoasă, cafenie – închisă, plastic vartoasă, sub care pînă la talpa forajelor se găsește argilă prafoasă cafenie-cenusie, plastic vartoasă, cu intercalatii de nisip mijlociu – fin, prafos, slab argilos, cafeniu și ruginiu. Această rocă este de fapt argilă marnoasă – (stratul de bază) – alterată.

Conditii hidrogeologice

În cele două foraje nu a fost atins nivelul apei subterane. Într-o fantină aflată în incintă, lângă stradă, NH se află la – 5,50m adîncime față de suprafață. În gropile de fundare nu va apărea apă subterană.

Conditii de fundare, propuneri

Pe amplasamentul studiat, terenul de fundare are capacitate portantă bună.

Terenul de fundare se calculează conform STAS 3300/2-85, luînd ca bază de calcul P_{conv} . Generală = 300kPa.

Pentru asigurarea stabilității terenului, considerăm că este necesară luarea următoarelor măsuri :

1). Se va proiecta și executa un sistem de canalizare la suprafața terenului ale apelor meteorice de pe toată suprafața incintei, prin rigole, cu scopul împiedicării infiltrațiilor de apă în terenul de fundare. Apa culeasă se va varsa în santul –(funcțional!) – de lângă stradă, lateral față de amplasament. Această măsură este viabilă și în fața de execuție a lucrării.

2) Avînd în vedere că construcția va fi înfiptă în teren într-o pantă abruptă, în spatele ei se va construi zid de sprijin, pentru protejarea taluzului. La piciorul zidului de sprijin se va crea sant de gardă, captusit cu material impermeabil, legat la sistemul de canalizare de suprafață, propus la punctul 1.

3) Propunem executarea unei fundații continue, armate, care va prelua în ansamblu împingerile tangențiale.

Din punct de vedere seismic, pe baza Normativului P100/2006, accelerația de virf pe direcție orizontală este – $a_g = 0,12g$ iar perioada de colt – $T_c = 0,70$ sec.

2.4 CIRCULATIA

Aspecte critice

Accesul se face din centura mun. Targu Mures, prin str. Viile 1 Mai care se bifurcă și se împarte în mai multe străduțe care aprovizionează loturile istoric formate.

Strada este parțial asfaltată, porțiunea din zona indicată spre studiu este doar pietruită.

Profilul este de 2 benzi de 3,0 m cu santuri limitrofe.

Pentru zona superioară nivelmetric, accesul se face din str. Jean Monnet, care nu este asfaltată, nu are trotuare.

Transport

Zona nu are transport în comun, acesta fiind prezent doar în cartierul Dambu Pietros.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

Funcțiunea zonei este preponderent locuire, cu cabane și amenajări agricole puține.

Relationarea între funcțiuni, fond construit

Loturile sunt mari, cu front relativ mic la stradă, înguste și lungi.

Cladirile sunt în stare bună, cu regim de înălțime P, P+M.

Procentele de ocupare sunt mici, dar nu sub 5%, prevăzut în P.U.G.

Terenurile beneficiarilor sunt libere de construcții.

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

Asigurarea cu servicii

Zona cuprinsa intre str. Viile 1 Mai si str. Jean Monnet nu are cladiri cu functiuni de servicii. Acestea sunt asigurate in cartierul Dambu Pietros, in zona cu locuinte colective.

Spatii verzi

Zona este constituita din parcele relativ mari, gradini, plantatii, zone cultivate. Nu sunt amenajate spatii verzi – parcuri, aspectul versantului fiind „verde”.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona are partial retele de utilitati conform datelor primite de la furnizorii de utilitati.

Acestea sunt:

Apa si canalizare: - conform datelor furnizate de S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. exista retele de apa si canalizare pe strada Viile 1 Mai – conducta de apa PE 110 si canal menajer PVC 25 cm. Str. Jean Monnet nu are retele de apa si canalizare.

Gaz metan: - conform datelor furnizate de S.C. E.ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A. exista retele de gaz pe str. Viile 1 Mai – conducta gaz presiune redusa OL 2” subterane.

Electricitate: - conform datelor furnizate de S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A.- sucursala Mures, pe strazile Jean Monnet si Viile 1 Mai exista linii aeriene LEA 0,4 KV.

Telefonizare si Fibra Optica:- conform datelor furnizate de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. si de DIRECTIA TEHNICA-BIROU ENERGETIC din cadrul mun. Tg-Mures, in zona nu exista retele de telefonizare.

Conform datelor furnizate de DIRECTIA TEHNICA-BIROU ENERGETIC din cadrul mun. Tg-Mures, pe pe strazile Jean Monnet si Viile 1 Mai exista canalizatie subterana pentru retelele de fibra optica PE 40 mm.

Transport gaz metan: - conform datelor furnizate de S.N.G.N. ROMGAZ S.A. sucursala Tg.-Mures paralel cu str. Jean Monnet sunt retele de transport gaz dupa cum urmeaza:

- conducta colector inmaganzare, zona de protectie 2x4 m, distanta de siguranta 2x35 m
- conducta colectare, zona de protectie 2x4 m, distanta de siguranta 2x20 m
- conducta impuritati, zona de protectie 2x2 m, distanta de siguranta 2x20 m

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Zona este putin construita, datorita accesului inca dificil si lipsei tuturor utilitatilor. Cadrul natural predomina.

Riscuri naturale si antropice

Zona are o panta mediana accentuata, pe care nu se recomanda construirea. Fronturile la str. 1 Mai si str. Jean Monnet au pante relativ mici, terenul stabilizat si poate fi construit.

Nu exista riscuri antropice.

Evidentierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

Eventualele opinii constructive ale populatiei vor fi luate in considerare si incluse in documentatie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

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.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Amplasamentul studiat este incadrat ca LV2 - subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti si AA2 – Subzona terenurilor arabile, vii, pasuni si livezi situate in intravilan.

REGULAMENTUL ZONEI LV2

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV 2- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Budiului și 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;
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versanților**, 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 societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV - se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂ

LV 2 - locuințe individuale în regim de construire izolat cu parter 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
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV 2 - nu se admite mansardarea sau extinderea locuințelor existente.

LV- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca 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 ca au o arie de servire de 250 metri;

- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. 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 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 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LV 2 - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0 metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 10% (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de 3000 mp. și un front la stradă de minim 20,0 m; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

LV - 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 3,0 metri;

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

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

LV - 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

LV - 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 6,0metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV - 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

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV 2 - înălțimea maximă admisibilă la cornișe 4,0 metri (P)

LV - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m. cu centrul pe linia cornișei;

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m.).

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV - 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

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

- toate noile bransamente 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

LV - 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 100 mp.;

- 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

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

LV - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m. și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 m. și o parte 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)

LV2-POT_{max}= 5%

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

LV 2-CUT_{max}= 0,05

REGULAMENTUL ZONEI A

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

AA - Zona de activități agro-industriale:

AA2— subzona terenurilor arabile, vii, pășuni și livezi situate în intravilan.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfor-mare zonă)

AA2 - sunt admise următoarele utilizări ale terenului:

- teren arabil, grădini;
- pășuni, fânațe;
- culturi de viță de vie și pomi fructiferi.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AA - Conform P.U.Z.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

AA - Conform P.U.Z.

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **AI** se interzice:

- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- Conform P.U.Z. dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.
pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0metri în toate UTR din zona **AI** și o suprafața minimă de **3000 mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesara relocarea unităților productive respective în termen de 2ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- AA** - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de :
 - 10,0 metri pe străzile de categoria a II-a;
 - 6,0 – 8,0 metri pe străzile de categoria a III-a.

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

- AA** - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referința decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
 - se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
 - nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referința, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului;
 - în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0 metri.

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

- AA** - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri.
 - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - în toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- AA** - Conform P.U.Z.
 - Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere , legal instituită, dintr-o proprietate

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

adiacentă străzii - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

AA - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- accesele în parcele; din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AA - Conform P.U.Z.

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

AA - Conform P.U.Z.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

AA - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

AA - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

AA - Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

AA - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu de 0,30 m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțimea, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

AA - Conform P.U.Z

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AA - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10 mc/mp teren.

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" în incinte, regim mic de inaltime pentru a nu se ingreuna versantul.

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 satisfacator pentru o circulatie riverana.

Str. Jean Monnet prezinta cel mai ridicat interes pentru construire si modernizarea ei este necesara.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Documentația de față nu propune schimbarea unitatii functionale din AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pasuni si livezi si LV2 – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare a intregului versant in LV1z – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab construiti, cu densitate redusa.

Principalele derogari de la zonificarea initiala sunt dimensiunea parcelei construibile la 800,00 mp, POT =15% fata de 5% si CUT max = 0,2 fata de 0,05 admis.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

| NR. CRT. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPOS | |
|----------|---|-------------|---------------|-------------|---------------|
| | | ha | % | ha | % |
| 1. | Zonă de locuințe cu regim mic de înaltime | 3,22 | 49,46 | 3,62 | 49,46 |
| 2. | Zonă agricolă în intravilan | 2,66 | 40,86 | 2,42 | 43,32 |
| 3. | Zonă de circulație pietonală, platforme | 0,37 | 5,68 | 0,44 | 6,76 |
| 4. | Zona verde | 0,26 | 4,00 | 0,03 | 0,46 |
| | TOTAL | 6,51 | 100,00 | 6,51 | 100,00 |

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureş,, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

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.

Apa si canalizare: - conform datelor furnizate de S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. exista retele de apa si canalizare doar pe strada Viile 1 Mai – conducta de apa PE 110 si canal menajer PVC 25 cm. Str. Jean Monnet nu are retele de apa si canalizare. Conform informatiilor de la aceeasi societate, pe str. Jean Monnet exista o retea de apa PE 110 executata, nereceptionata de S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. S-au propus bransamente de apa si canalizare la retelele existente.

Pentru materializarea acestora se vor intocmi proiecte conform legii si va fi solicitat aviz de principiu din partea Companiei Aquaserv S.A. in baza unor documentatii tehnico-economice intocmite conform legislatiei, normativelor si standardelor in vigoare.

Gaz metan: - conform datelor furnizate de S.C. E.ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A. exista retele de gaz pe str. Viile 1 Mai – conducta gaz presiune redusa OL 2” subterane.

S-au propus bransamente de gaz la retelele existente de pe str. Viile 1 Mai.

Locuintele din str. Jean Monnet vor avea centrale termice pe combustibil solid sau electricitate pina la extinderea retelei.

Pentru materializarea acestora se vor intocmi proiecte conform legii si va fi solicitat aviz de principiu din partea S.C. E.ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A. in baza unor documentatii tehnico-economice intocmite conform legislatiei, normativelor si standardelor in vigoare.

Electricitate: - conform datelor furnizate de S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A.- sucursala Mures, pe strazile Jean Monnet si Viile 1 Mai exista linii aeriene LEA 0,4 KV.

S-au propus bransamente de electricitate la retelele existente.

Pentru materializarea acestora se vor intocmi proiecte conform legii si va fi solicitat aviz de principiu din partea S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A.- sucursala Mures in baza unor documentatii tehnico-economice intocmite conform legislatiei, normativelor si standardelor in vigoare.

Amplasarea cladirilor fata de retelele Electrica, se va face conform normativelor privind proiectarea si executarea liniilor electrice de joasa tensiune si a celor privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta.

Fibra Optica:- conform datelor furnizate de DIRECTIA TEHNICA-BIROU ENERGETIC din cadrul mun. Tg-Mures, pe pe strazile Jean Monnet si Viile 1 Mai exista canalizatie subterana pentru retelele de fibra optica PE 40 mm, amplasate subteran.

Racordare locuintelor la retelele de transmitere de informatii se va realiza pe cheltuiala beneficiarilor astfel:

- pe.str Jean Monnet printr-un tub de PE 40 mm montat subteran, de la imprejmuire/imobil pina la tubulatura existenta in zona prin intermediul unui camin de bransament executat de beneficiar.
- pe str. Viile 1 Mai printr-un tub de 40 mm montat subteran, pe traseul bransamentului electric, de la cel mai apropiat stalp electric pina la imprejmuire/imobil.

Transport gaz metan: - conform datelor furnizate de S.N.G.N. ROMGAZ S.A. sucursala Tg.-Mures paralel cu str. Jean Monnet sunt retele de transport gaz dupa cum urmeaza:

- conducta colector inmaganzare, zona de protectie 2x4 m, distanta de siguranta 2x35 m
- conducta colectare, zona de protectie 2x4 m, distanta de siguranta 2x20 m
- conducta impuritati, zona de protectie 2x2 m, distanta de siguranta 2x20 m

Amplasarea cladirilor fata de retelele S.N.G.N. ROMGAZ S.A. sucursala Tg.-Mures, se va face conform datelor furnizate de acestea, respectand zonele de siguranta desemnate de societate.

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureş,, jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

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.

Funcțiunea propusa de locuinte este prietenoasa cu mediul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectiv 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.

Corculatia terenurilor

Nu sunt necesare schimburi de terenuri.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea in prevederile P.U.G.

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

Propunerile P.U.G. in vigoare sunt depasite.

Categorii principale de interventie

Zona se consolideaza ca locuire cu loturi mari si edificate cu regim mic de inaltime.

Prioritati de interventie

Autoritatea locala va trebui sa extinda retelele de utilitati si sa conformeze drumuri normate, urmind a le asfalta.

Aprecieri ale elaboratorului

Propunerea de modificare a reglementarilor zonei corespunde cu tendintele de urbanizare ale intregului versant.

Intocmit :
Arh. KOVACS ANGELA

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

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 schimbarea unitatii functionale din AA2 – subzona terenurilor arabile, vii, pasuni si livezi si LV2 – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare a intregului versant in LV1z – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+1, situate pe versanti slab construiti, cu densitate redusa.

LV1z - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, in conditii de densitate redusa

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 incompatibila intr-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;

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

- solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;
- controlul scurgerii apelor pluviale în sensul capterii și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

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 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 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 depășească 200 mp 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 250 metri;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vită de vie, grădini.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV1z - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. 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 subsistență;
- 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;

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

- 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)

LV1z - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 300,00 mp 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 800 mp și un front la stradă de minim 12,0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.;

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 3,0 metri;

În cazul în care lățimea parcelei deja construite este mai mică de 15,0 m, 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 5,0 metri.

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 6,0 metri.

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 3,0 metri lățime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

P.U.Z. – RECONFORMARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : VARGA ZSOLT, CEUSAN ALEXANDRU si POP IOAN
Adresa : Str. Viile a Mai, Jean Monnet , mun. Mureș,, jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 08.2016

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 proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m.).

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 bransamente 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 100 mp.;
- 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 2,20 m. și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 m. 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 - $POT_{max} = 15\%$

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

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