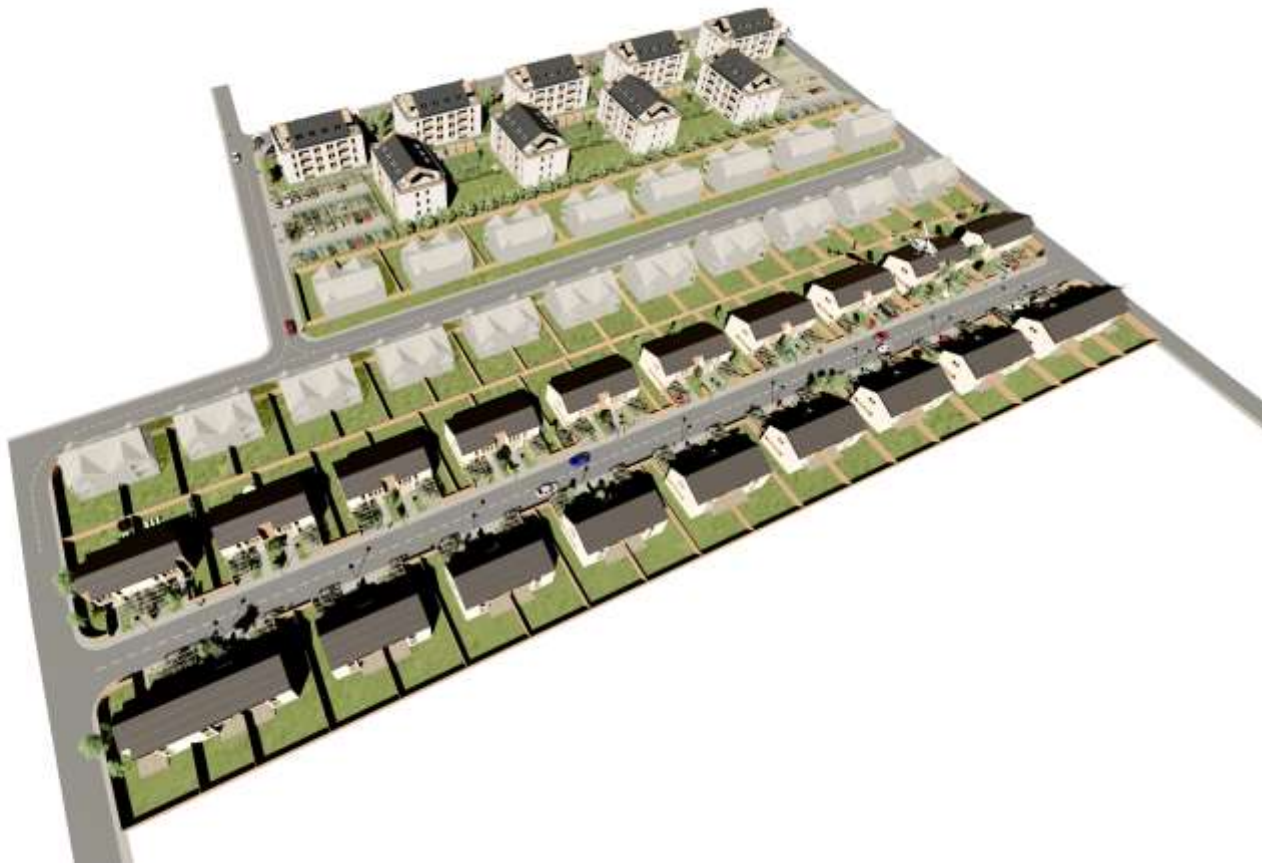


PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

Str.V.Sabadeanu f.nr., mun.Tg. Mures, jud, Mures



BENEFICIAR: S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Vasile Sabadeanu f.nr., mun. Tg. Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 05.2017



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. GLĂJA EUGEN

PROIECTANTI URBANISM

ARH. GLĂJA EUGEN

ARH. GLĂJA CRISTIAN



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE URBANISM NR.34/34/14.03.2017
4. AVIZUL DE INITIERE NR. 5 DIN 07/04/2017
5. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1227/20.07.2015856 din 08/05/2017
6. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA
7. PLAN DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I.
8. MEMORIU GENERAL
9. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
10. AVIZE, ACORDURI conform C.U.

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN LOCALITATE scara 1-5000 | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. UNIRII scara 1-5000 | A-02 |
| 3. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI scara 1-1000 | A-03 |
| 4. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-1000 | A-04 |
| 5. POSIBILITATI DE MOBILARE scara 1-1000 | A-05 |
| 6. PROFILE STRADALE scara 1-100 | A-06 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR scara 1-1000 | A-07 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1-1000 | A-08 |
| 9. PERSPECTIVA-DUPLEXURI | A-10 |
| 10. PERSPECTIVA-DUPLEXURI | A-11 |
| 11. PERSPECTIVA-DUPLEXURI | A-12 |
| 12. PERSPECTIVA-DUPLEXURI | A-13 |
| 13. PERSPECTIVA-LOCUINTE COLECTIVE | A-14 |
| 14. PERSPECTIVA-LOCUINTE COLECTIVE | A-15 |
| 15. PERSPECTIVA-LOCUINTE COLECTIVE | A-16 |
| 16. PERSPECTIVA-LOCUINTE COLECTIVE | A-17 |
| 17. PERSPECTIVA-LOCUINTE COLECTIVE | A-18 |



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

18. PERSPECTIVA-LOCUINTE COLECTIVE

A-19

MEMORIU GENERAL

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

in mun. Tg.Mures, str.V.Sabadeanu fr.nr., jud. Mures,
beneficiar S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției : ***PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE
REGLEMENTARI NECESARE CONSTRUIRII DE
LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II***

Amplasamentul investiției : **str. V.Sabadeanu fr.nr., mun Tg.Mures, jud.Mureș**

Beneficiar: **S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.**

Proiectant : **S.C. DOMUS S.R.L. , Tîrgu Mureș**

Faza : **P.U.Z.**

Data : **05.2017**

1. 2. OBIECTIVUL LUCRARIII

Solicitari ale temei program

Beneficiarii doresc sa lotizeze terenul in vederea construirii de locuinte individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri.

Punerea in aplicare a prevederilor PUZ se va face etapizat, astfel:

-Etapa 1 – intr-o prima etapa se va face unificarea loturilor:

-Nr Cad: 136414-proprietatea Maco Construct SRL – S=5700 mp

-Nr Cad:137878-proprietatea Maco Construct SRL – S=5800mp

-Nr Cad: 5099-proprietatea Maco Construct SRL – S=6076 mp

Pe terenurile unificate se vor autoriza edificatele fara dezmembrarea pe loturi.
Pozitionarea cladirilor va respecta prevederile PUZ.

-Etapa 2 – intr-o a doua etapa se va face si unificarea loturilor necesare constructiilor colective mici cu P+2 niveluri (mansardate):

- CF Nr: 136628 – S=2600 mp



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

- CF Nr: 124453 – S=4000 mp
- CF Nr: 136633 – S=4000 mp

-Etapa 3 – într-o a treia etapa se va face dezmembrarea in parcele conform prevederilor PUZ.

Anterior evidentierii constructiilor se va face dovada renuntarii la dreptul de proprietate in favoarea domeniului public, asupra terenurilor necesare realizarii corpurilor de drum prevazute in documentatia PUZ.

Propunerea de mobilare a terenului respecta prevederile reglementarilor aprobate in zona.

Urbanistic se solicita raminerea la prevederile aprobate prin P.U.Z.-Unirii, anume la U.T.R. L2cz – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu sau grupat, situat in noile extinderi, cu derogare de la aliniamentul stradal de la 5,0m la 3,0m.

Se vor obtine 38 loturi construibile cu locuinte P+1, cu un drum de acces si 9 unitati de locuinte colective mici cu regim de iunaltime P+2 (mansardate).

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Pentru demararea documentatiei a fost obtinut Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism nr.34/34/14.03.2017 si Avizul de Initiere nr. **5 din 07/04/2017**, care stabileste teritoriul studiat si reglementarile obligatorii.

A fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. **856 din 08/05/2017** eliberat de mun. Tg. – Mures.

Zona studiata este cuprinsa in teritoriul studiat si reglementat prin „P.U.Z.-Cartier rezidential Unirii”, aprobat prin H.C.L. 31/2008 si este rezervata locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, cu regim de construire izolat, continuu sau grupat. Trenul propus pentru mobilare este supus interdictiei temporare de construire pina la aprobarea unor documentatii de urbanism punctuale.

Imobilul este evidentiat in :

- Nr Cad: 136414-proprietatea Maco Construct SRL – S=5700 mp
 - Nr Cad:137878-proprietatea Maco Construct SRL – S=5800mp
 - Nr Cad: 5099-proprietatea Maco Construct SRL – S=6076 mp
 - Nr Cad: 136628-proprietatea Sofalvi Janos, Sofalvi Judit, Bartha Francisc, Bartha Elisabeta – S=2600 mp
 - Nr Cad: 124453-proprietatea Kovacs Csaba, Kovacs Rozalia, Sofalvi Janos, Sofalvi Judit, Bartha Francisc, Bartha Elisabeta, Peter Juliana, Hegyi Mihaly, Hegyi Reka – S=4000 mp
 - Nr Cad: 136633-proprietatea Sofalvi Janos, Sofalvi Judit, Bartha Francisc, Bartha Elisabeta – S=4000 mp
 - Nr Cad: 136944 -proprietatea Petre Radu-Cristian, Puscasi Adina-Delia –S=964 mp
 - Nr Cad: 134860-proprietatea Galfi Carol,Biro Maria, Galfdi Odon Lehel –S=15 mp
 - Nr Cad: 136945-proprietatea Moldovan Alexandru –S=35 mp
-
- CF Nr: 136414 – S=5700 mp
 - CF Nr: 137878 – S=5800mp
 - CF Nr: 122487 – S=6076 mp



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

- CF Nr: 136628 – S=2600 mp
 - CF Nr: 124453 – S=4000 mp
 - CF Nr: 136633 – S=4000 mp
 - CF Nr: 136944 – S=964 mp
 - CF Nr: 134860 – S=15 mp
 - CF Nr: 136945 – S=35 mp
- Suprafata totala terenuri = 29.190 mp

Suprafata totala studiata este de cca S=29.300 mp.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- P.U.G. Mun.Tg.Mures aprobat prin H.C.L.257/2002.
- P.U.Z. – Cartier Rezidential Unirii, aprobat prin H.C.L.31/2008.
- 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 studiilor 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.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Primaria mun. Tg.Mures are in plan extinderea retelelor de utilitati in zona cartierului Unirii, conform Documentatiilor de Urbanism aprobate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului, in partea nord – vestica a acestuia, in teritoriul care s-a dezvoltat cu denumirea de „Cartierul Unirii”. Zona a fost rezervata pentru construirea de locuinte de mici dimensiuni.

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona s-a conturat ca predominant rezidentiala, cu locuinte individuale amplasate de-a lungul retelei stradale existente sau propuse prin documentatiile de urbanism aprobate.

Potential de dezvoltare



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

Zona cartierului Unirii este una din putinele ramase neconstruite in mun. Tg.Mures. Retrocedarea terenurilor a dus la conturarea unui parcelar pe care s-a trasat o trama stradala care poate urbaniza zona.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata se afla in intravilanul mun. Tg.Mures, pe malul stang al riului Mures, adiacent strazii Remetea.

Relationarea zonei cu localitatea – accesibilitate, cooperare edilitara, cu institutii

Acesul in zona se face din str. Podeni prin str. V.Sabadeanu, care o leaga de str. Remetea. Utilitatile sunt prezente pe str. V.Sabadeanu pina la aproximativ 150m de amplasament si in curs de realizare pana pe strada creata in prima etapa pentru deservirea celor 38 de apartamente tip duplex. Zona este cu functiune exclusiv rezidentiala. Servicii si institutii publice sunt in centrul cartierului Unirii, in zona cu locuinte colective. Accesul la acestea este facil, intreg cartierul fiind la scara accesului pietonal. Proprietarul terenului situat inre B-dul Burebista si zona studiata a depus o Declaratie la Domeniul public din cadrul Primariei Tirgu Mures, prin care cedeaza terenul in suprafata de 486 mp necesar accesului in cartier din zona B-dului Decebal si B-dului Burebista, creind astfel premisele ralizarii prelungirii strazii B-dul Decebal in conformitate cu P.U.Z. – Cartier Rezidential Unirii, aprobat prin H.C.L.31/2008.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, pe partea nord-vestica a vaili riului Mures.

Geografic este cuprinsa intre valea riului Mures si versantul nord-vestic al acesteia, pe prima terasa a ei. Terenul rezervat amplasamentului este plat.

Zona si-a pierdut caracteristicile naturale, fiind inglobata in intravilan, construita cu locuinte.

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

Date geomorfologice si geologice

Relieful Jud. Mures se caracterizeaza in special prin etajarea pe directia est-vest: acesta coboara in trepte de pe culmile Carpatilor Rasariteni inspre Campia Transilvaniei si Podisul Tarnavelor. Judetul se imparte asadar intr-un sector mai inalt de munti si unul inferior, de podis.

Relieful colinar si de podis ocupa jumatate din suprafata judetului, pe cand cealalta jumatate revine dealurilor subcarpatice transilvanene si muntilor vulcanici Calimani si Gurghiu.

Campia Transilvaniei situata la nord-vest de Mures este o regiune mai joasa, formata din dealuri scunde, avand medie 500 m inaltime si fiind brazdata de vai largi. Datorita pantei line pe cere se intind ogoarele, si a lipsei padurii, aceasta regiune este denumita campie. Campia Transilvaniei (patre din judetul Mure) include campia colinara a Sarmasului, Dealurile Madarasului, Comlodului si Ludusului.



Amplasamentul se incadreaza in zona de lunca. Terenul pe amplasament este plat si stabil.

Din punct de vedere structural terenul este constituit dintr-un pachet de prafuri argiloase - nisipoase, prafuri nisipoase la suprafata si pietrisuri cu nisipuri in adancime.

Aceste formatiuni aluvionare de varsta cuaternala stau pe roca de baza reprezentata prin marne argiloase cenusii pliocene.

a.) Date hidrologice si hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. În punctele de forare, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea de -1,10 m în ambele foraje, caracterizat prin nivel ușor ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente și topirea bruscă a zăpezii, respectiv în perioadele secetoase ale anului, poate avea creșteri/scăderi excepționale de ordinul 1,00 m, față de cota mai sus menționată (în unele condiții extreme depășind cota terenului natural). În timpul efectuării săpăturilor la fundații, având în vedere că se coboară cu nivelul tălpii fundațiilor sub acest nivel critic (sub -0,80 m), se recomandă prevederea de lucrări normale de epuizmente sau drenare, respectiv aplicarea de hidroizolații corespunzătoare la fundații și pardoseală, în cazul fundațiilor continue și beton corespunzător în cazul fundațiilor izolate. În perioada primăverii / toamnei târzii nu se recomandă fundarea, deoarece avem nivele maxime ale nivelului hidrostatic al apei subterane, în această perioadă impunând lucrări de epuizmente sau drenare cu caracter excepțional. În continuare se recomandă efectuarea de rigole și șanțuri (drenuri de suprafață), pentru evacuarea apelor de proveniență meteorică, din apropierea fundațiilor, ce se pot infiltra prin crăpături, respectiv se recomandă aplicarea de hidroizolații la fundații în cazuri fundațiilor continue și beton corespunzător în cazul fundațiilor izolate. Se recomandă execuția de drenaje perimetrare în jurul construcției amplasate la cota sau sub cota tălpii de fundare, pentru eliminarea apelor de infiltrație și subterane înalte din zona fundațiilor.

Nu este recomandat prevederea construcției cu nivel demisol/subsol/pivniță, etc., datorită nivelului hidrostatic ridicat al apei subterane.

b.) Cercetarea terenului, stratificatia terenului

Pentru precizarea structurii terenului pe amplasamentul obiectivelor proiectate au fost executate 2 foraje care a pus in vedere urmatoarele:

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, au fost executate 2 foraje geotehnice în sistem uscat semimecanic, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F.1

0,00 – 0,70 m	sol vegetal / scoarță de alterare
0,70 – 1,50 m	argilă prăfoasă cenușie maronie, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, porozitate ridicată, foarte umedă
1,50 – 1,90 m	nisip prăfos maroniu cenușiu gălbui, cu pietriș mic, stare îndesată, umedă



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

1,90 – 5,00 m pietriș cu nisip cenușiu, spre 2,70 m cu rar bolovăniș, stare
îndesată

F.2

0,00 – 0,70 m sol vegetal / scoarță de alterare
0,70 – 1,50 m praf argilos, ușor nisipos, maroniu cenușiu,
plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, umedă
1,50 – 1,90 m nisip prăfos maroniu cenușiu gălbui, cu pietriș mic, stare
îndesată, umedă
1,90 – 5,00 m pietriș cu nisip cenușiu, spre 2,80 m cu rar bolovăniș, stare îndesată

c.) Condiții de fundare - recomandari

Luând în considerare datele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator, se pot aprecia următoarele aspecte generale privind condițiile de fundare:

Încadrarea în categoria geotehnică	nisip fin argilos, mult prăfos, cenușiu maroniu	nisip prăfos maroniu cenușiu gălbui, cu pietriș mic	pietriș cu nisip cenușiu	Puncte
I_p	13,81	10,95	-	
I_c	0,78	0,89	-	
e	0,72	0,41	-	
1. Condiții de teren	teren mediu de fundare	teren mediu de fundare	teren bun de fundare	3
2. Apa subterană	b. excavația coboară sub nivelul apei subterane, se prevăd lucrări normale de epuizmente sau drenare, fără riscuri de degradare a unor structuri alăturate			2
3. Clasificarea structurilor după categoria de importanță	d. redusă (conf. P100 – 1/ 2013)			2
4. Vecinătățile	a. risc neglijabil sau inexistent al unor degradări ale structurilor sau rețelelor învecinate			1
5. Zona seismică	$a_g = 0,15.g$			2
Categorie geotehnică nr.2 - risc geotehnic moderat				10

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 convențională) kPa
a. pentru fundații de mică adâncime (până la 2,00 m) și b. pentru fundații de mare adâncime (peste 2,00 m)	nisip fin argilos, mult prăfos, cenușiu maroniu	190
	nisip prăfos maroniu cenușiu gălbui, cu pietriș mic	215
	pietriș cu nisip cenușiu	400

Având în vedere starea de consistență, compresibilitatea și posibilitatea de lichefiere în timpul unor seisme a unor strate (strate cu conținut de fracțiune nisipoasă ridicată – peste 30 % – și umiditate ridicată), care au caracteristicile unor terenuri ușor comprimabile și lichefiabile (chiar și în cazul unor seisme de intensitate mică și a vibrațiilor provocate de trafic și vibrocompactarea terenului de fundare, chiar și cu magnitudinea sub 4 grade pe scara Richter, în prezența apei subterane), este necesar verificarea zonei active, de la talpa fundațiilor proiectate. Pentru calculele de deformații probabile, orientativ pentru complexe de roci se va utiliza, conform STAS 3300/1-85 și NP 074/2014,



următoarele valori normate pentru limita de capacitate portantă și starea limită de deformații:

Sol	γ	c	ϕ	E
	(greutate volumetrică) (kN/m ³)	(coeziunea) kPa	(unghi de forfecare) °	(modul de deformație edometrică) kPa
nisip fin argilos, mult prăfos, cenușiu maroniu	19,02	12,95	16,40	7.670
nisip prăfos maroniu cenușiu gălbui, cu pietriș mic	20,59	8,40	19,00	9.000
pietriș cu nisip cenușiu	22,06	0,50	22,50	20.000

Valorile presiunilor convenționale date pe categorie de strat, se referă la fundații a cărui lățime $B = 1,00$ m și adâncimea de fundare este $D = 2,00$ m de la cota terenului amenajat.

Pentru efectuarea săpăturilor în zona fundațiilor, proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât $p < p_{conv}$.

În cazul prezenței sub fundație a unei stratificații în care caracteristicile de rezistență la forfecare și coeziunea ce nu variază cu mai mult de 50% față de valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacității portante valorile medii ponderate.

În cazul în care în cuprinsul zonei active apare un strat mai slab, având o rezistență la forfecare sub 50 % din valoarea rezistenței la forfecare a straturilor superioare, se va verifica capacitatea portantă ca și când fundația s-ar rezema direct pe el.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerat la 0,00 m.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-0,90 m) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații. Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate.

Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor.

Se va asigura drenarea terenului. Descărcare drenurilor se face gravitațional.

Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

Umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 2,00 m de marginea săpăturii. Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normativ C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite. Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate conform NP 124/2010.



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

Epuizarea apei din săpături se va realiza (în cazul în care se coboară sub nivelele critice) utilizând epuizamente directe. Dacă este necesar se vor realiza bașe și canale perimetrare de colectare punctuală a apei.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întreruperi și într-un timp cât mai scurt posibil. Terenul se va amenaja astfel încât să se evite formarea contrapantelor și a posibilității stagnării apei pe amplasament.

Drumurile și trotuarele se vor prevedea cu rigole cu descărcare la deșeu sigure.

La începutul lucrării, prin excavarea stratificației de suprafață se va amenaja terenul cu pante de scurgere spre exterior.

Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare. Toate săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate.

Se recomandă construcții cu încărcări care sunt în conformitate cu condițiile de teren prezentate în studiul geotehnic de față. Se recomandă un sistem de fundație, capabile pentru preluarea unor deformații, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasament, ținând cont de condițiile geomorfologice-geologice specifice. Se recomandă efectuarea de construcții amplasate pe fundații continue din beton armat, izolate sau radier general, cu structura prevăzută prin centuri armate din beton, sau metoda de fundare cea mai eficientă aleasă de inginerul de rezistență.

O altă metodă de fundare este ridicarea cotei amplasamentului prin efectuarea de umpluturi controlate și compactate conform STAS, de minim 1,50 – 2,00 m grosime, executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare și adus la gradul de compactare de 92,00 ÷ 95,00 %.

În cazul alegerii stratul de pietriș cu nisip ca teren de fundare, pe aceasta presiunea convențională este constantă, valoarea nu se corectează cu adâncimea și lățimea fundației.

Nu se acceptă fundarea directă pe stratele din categoria medii/dificile de fundare (în cazul în care stratele de fundare coezive/nevcoezive, în timpul execuției săpăturilor la fundații, se constată că au un procentaj ridicat de umiditate). În cazul în care se alege varianta de fundație cu talpa fundației localizat pe un strat cu caracteristici reduse de fundare (strat natural), din categoria terenurilor dificile de fundare, în situația în care se constată la execuție că există procentaj ridicat de umiditate, se recomandă îmbunătățirea terenului de fundare sau eliminarea în totalitate a acestui strat până la stratul bun de fundare. În cazul îmbunătățirii terenului de fundare, după săparea fundațiilor și sprijinirea acestora, se recomandă împănarea terenului de fundare prin pietriș, bolovăniș sau blocuri colțuroase de andezit cu dimensiuni de 10 ÷ 20 cm în stratul cu conținut ridicat de fracțiune argiloasă coloidală, până la refuzul terenului de fundare de a îngloba materialul sus menționat, și deasupra acestuia efectuarea unei perne de balast sau piatră spartă cu strat de blocaj de piatră brută de circa 40 cm în bază. Blocajul de aproximativ 10 cm va fi urmat de așternerea și compactarea controlată a 2 – 3 strate succesive de piatră spartă sau balast de minim 0,60 m grosime (depinzând de greutate construcției proiectate), executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare în mod succesiv sau simultan a straturilor de 15 – 20 cm grosime și adus la gradul de compactare de 97,00 – 99,00 % și se va verifica conform normativelor în vigoare. Lățimea pernei de balast se propune a fi mai mare cu circa 0,25 m decât pereții fundației, pe fiecare latură



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

a ei. Pereții exteriori a fundațiilor, în cazul în care depășesc cota minimă de îngheț vor fi protejați prin aplicarea unui strat de umplutură, în vederea ridicării cotei de îngheț.

În cazul adoptării unor alte soluții de fundare, decât cea recomandată, corecțiile de rigoare privind adâncimea și lățimea fundațiilor se vor aplica conform STAS 3300/2-85.

Săpăturile pentru turnarea fundațiilor pot fi executate vertical, cu respectarea prevederilor Normativului C169-88 privind măsurile de sprijinire.

În condiții normale de umiditate a terenului de fundare se poate funda pe litologia relevată, fără a fi necesară îmbunătățirea terenului de fundare, cu respectarea celorlalte recomandări și a soluțiilor adoptate de proiectantul de specialitate.

Înainte a se începe lucrările de construcție, se recomandă evacuarea apelor provenite din precipitații, prezente pe amplasament sub forma de bălțiri, prin drenaje de suprafață, respectiv se recomandă efectuarea de drenaje de adâncime pentru a prevenii ridicarea apei subterane în timpul precipitațiilor abundente sau topirea zăpezii (martie-aprilie), când avem cote ridicate ale nivelului hidrologic a pârâurilor și a lacului artificial, ce influențează direct cota apei subterane.

În cazul în care se ivește nivelul piezometric al apei subterane ($-0,80 \div -1,10$ m în timpul execuției forajelor) în timpul execuției săpăturilor la fundații, luând în considerare și perioadele cu precipitații abundente, când pot avea loc creșteri ale nivelului apei subterane semnificative, se recomandă aplicarea hidroizolațiilor la fundații, și protejarea pereților în timpul săpăturii, pentru a prevenii surparea lor, dacă acestea coboară sub nivelul apariției apei subterane, respectiv se recomandă epuizmente cu debite corespunzătoare, pentru a nu se antrena particula fină.

În calculele de rezistență se va ține seama de valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat $a_g = 0,15.g$ 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.

La terminarea săpăturilor pentru fundații, proiectantul de specialitate va fi anunțat din timp pentru fazele determinante (capitol teren fundare), iar în cazul oricărei modificări privind zona de amplasament sau în structurile proiectate, respectiv în cazul unor neconcordanțe față de studiul geotehnic, se va informa firma S.C. GAIA S.R.L., pentru abordarea eventualelor investigații suplimentare privind terenul de fundare. Costul deplasării personalului de specialitate și analizele de laborator aferente terenului de fundare, va fi suportat de către beneficiarul, constructorul sau executantul lucrărilor de construcție.

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice

Circulația auto se face din str. Remetea și str. Podeni, care au două benzi asfaltate și trotuare. Acesul punctual la amplasament se face pe str. V. Sabadeanu provenită din drumul de cimp care face legătura între str. Podeni și str. Remetea, inițiat după construirea S.C. ORTOPROFIL S.R.L. Acesta nu este asfaltat și este în formare odată cu propunerile urbanistice inițiate în zona. De asemenea proprietarul terenului situat între B-dul Burebista și zona studiată a depus o Declarație la Domeniul public din cadrul Primăriei Tîrgu Mureș, prin care cedează terenul în suprafața de 486 mp necesar accesului în cartier din zona B-dului



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

Decebal si a B-dului Burebista, creind astfel premisele realizarii prelungirii strazii B-dul Decebal in conformitate cu P.U.Z. – Cartier Rezidential Unirii, aprobat prin H.C.L.31/2008.

Transport

Zona are transport in comun, acesta fiind prezent doar in str.Podeni, str. Remetea – str. Baraganului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

Zona este construita cu locuinte unifamiliale, cu regim mic de inaltime. Loturile sunt medii, 200-500mp, cu gradini si cu mici zone agricole.

Terenul studiat este liber de constructii.

Relationari intre functiuni, fond construit

Amplasamentul are doar locuinte in zona si teren liber in jur. Serviciile si institutiile sunt in centrul cartierului, in zona de locuinte colective. La densitatea mica a populatiei, functiunile de deservire nu sunt necesare.

Zona este construita in ultimii ani, cu edificate de buna calitate, in stare fizica buna.

Asigurarea cu servicii

Strada Podeni si Baraganului au pe aliniament servicii diverse, la o distanta mica de amplasamentul studiat.

Spatii verzi

Zona este constituita din parcele de marime mica spre medie, cu curti si gradini amenajate. Terenurile aflate in centrul cvartalelor construite pe trama stradala majora sunt libere de constructii, folosite pentru productie agricola.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona strazii Podeni si str.Remetea are toate utilitatile necesare construirii conform avizelor primite de la furnizorii: S.C. AQUASERV S.A., E.ON DISTRIBUTIE RO, S.C. ELECTRICA S.A.

Amplasamentul studiat se afla in curs de echipare edilitara.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului si a pierdut caracterul natural.

Riscuri naturale si antropice

Zona nu prezinta riscuri naturale sau cauzate de activitatea umana.

Evidentierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

Zona este parte din intravilanul – mun. Tg.-Mures. Punctual, amplasamentul este liber de constructii.

Pentru aprobarea modului de ocupare al terenului se vor parcurge toate etapele de consultare ale populatiei, conform legii si eventualele optiuni constructive vor fi luate in considerare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru implementarea Documentatiei de Urbanism au fost facute studii topografice si geotehnice pentru stabilirea conditiilor de amplasare a constructiilor.

Au fost solicitate avize de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa probe Documentatia de Urbanism.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Prin Avizul de Initiere nr. **5 din 07/04/2017** a fost solicitata studierea terenului beneficiarilor si a zonei limitrofe, pentru definirea circulatiei auto.

Zona este reglementata de P.U.Z. – Cartierul Unirii, ca L2Cz – „Zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu (insiruit sau covor) sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi.”

Regulamentul actual al zonei este :

L 2Cz- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – zona este inclusa in zona L2 aferenta P.U.G.

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

- L 2az** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;
- L 2bz** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;
- L 2cz** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 2z - sunt admise următoarele funcțiuni:

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



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L 2z** - se admite mansardarea clădirilor propuse și a celor 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 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**;
 - pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- L 2z** - 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 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - depozitare en - gros;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - 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;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- L 2z** - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionarii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front(m)	suprafața(mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolot	200	12	350	14
Parcela de colt			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

*conform Regulamentului General de Urbanism

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 2cz - în toate zonele de extinderi noi conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0 metri** pentru a permite în viitor parcare a cele de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

L 2cz— în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

L 2cz - în regim continuu clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0 metri** pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colt care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**;
- se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.

L 2cz - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0 metri**.

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



- L 2z** - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,0 metri**;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- L 2z** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- L 2z** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L 2z** - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10 metri**).

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L 2z** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
 - la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii
 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- L 2z** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
 - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L 2z** - 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 **100 mp.**;



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomanda plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- L 2z** - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri** și minim **1,80 metri** din care un soclu opac de **0,30** și o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20 metri**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- L 2z** - **POT_{max}=35%**

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

- L 2z** - pentru înălțimi:
 - **P+1 CUT_{max}=0,6**
 - **P+2 CUT_{max}=0,9**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu mai are valori naturale de multa vreme.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul se afla intr-un cvartal definit intre strazile propuse in P.U.Z.-Unirii. Acestea pornesc din actuala strada Remetea pina in str.Podeni si fac legatura cu prelungirea propusa a str. Burebista. Strazile propuse in prezentul PUZ sunt de categoria a III-a cu latimi de 9m, 8,5m respectiv de 7,5m. Aceste strazi se vor realiza pe domeniul public si partial pe terenul privat al beneficiarilor care au semnat Declaratii de cedare a terenurilor necesare realizarii corpurilor de strada.

Terenurile vor fi dezmembrate din cartile funciare existente, alipite si cedate conform legislatiei. Operatiunile topografice de cedarea terenului, nu se pot face decat dupa aprobare P.U.Z., conform **legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului (art. 47 paragraf e)**

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prevederile documentatiei de fata respecta regulamentul aprobat in P.U.Z.-Unirii, cu zona functionala L2Cz „Zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu (insiruit sau covor) sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi.”

Loturile propuse respecta regulamentul in vigoare cu diminuarea cu max 5%.



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

P.O.T.max. 35%, C.U.T.max. 0,6 la P+1 si 0,9 la P+2 (mansardat)

Bilant teritorial zona proprietate beneficiar

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri	-	0,00	2,1304	72,98
2.	Zona teren agricol in intravilan	2,9190	100,00	-	0,00
3.	Zona cai de comunicatie rutiera	-	0,00	0,7886	27,02
	TOTAL	2,9190	100,00	2,9190	100,00

3.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

Zona are toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii aflate la aproximativ 150m de amplasament.

Extinderea lor punctuala se va face dupa proiecte avizate de fiecare furnizor in parte, conform necesarului propunerii urbanistice sau conform prevederilor planurilor de dezvoltare intocmite de acestia. Amplasamentul studiat se afla in curs de echipare edilitara

1. Alimentarea cu apa si Canalizarea menajera

Descrierea situatiei actuale

In zona amplasamentului pe domeniul public si anume strada Vasile Sabadean in momentul de fata se afla in executie rețeaua de apa potabila si canalizare menajera. Dimensionarea rețelilor aflate in executie s-a făcut în baza debitelor de calcul stabilite pentru faza actuală de realizare a investiției, evaluând toți posibili consumatori într-o perspectivă de extindere a suprafețelor construite.

Toate conductele de alimentare cu apa potabila , cât și branșamentele se executa din țevi de polietilenă, PEHD, PE100, Pn10

Rețeaua de canalizare se executa din conducte de PVC100, clasa SN4, mufate, cu îmbinări elastice, respectiv inele – garnitură din cauciuc, având diametrul De250mm.

Caminele de apometru si cele de racord se amplaseaza la limita dintre domeniul public si cel privat.

Descrierea situatiei propuse

In Puz se prevede extinderea rețelilor de apa potabila si canalizare menajera pe carosabil atat in zona destinata caselor cat si in zona destinata blocurilor de locuit.

La proiectarea rețelei de alimentare cu apă se vor respecta prevederile SR 4163-1/95 și SR 4163-2/96 iar în execuția și exploatarea lucrărilor proiectate se vor respecta prevederile SR 4163-3/96. Amplasarea în plan și pe verticală a rețelei se va face în conformitate cu prevederile SR 8591-1 și SR 4163-1.

Toate conductele de serviciu, cât și branșamentele s-au prevăzut din țevi de polietilenă, PEHD, PE100, Pn10. Fiecare imobil va fi contorizat individual iar in zona



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

blocurilor contorizarea se va face cu contor principal pe fiecare bloc si contoare secundare pe fiecare apartament

Conductele vor fi pozate sub adâncimea de îngheț și vor avea o pantă astfel încât va fi posibilă golirea lor prin robinete de golire Dn50mm amplasate în căminele de vane la punctele cele mai joase

Rețeaua de canalizare se va proiecta din conducte de PVC100, clasa SN4, mufate, cu îmbinări elastice, respectiv inele – garnitură din cauciuc, având diametrul De250mm. Căminele de vizitare din elemente prefabricate (tuburi) de beton, conform STAS 2448-82, carosabile. Pentru cămine de racord se prevede o variantă constructivă din elemente de mase plastice PVC/PP/PE cu Di 315 mm, urmând ca aceste cămine să se amplaseze, cu precădere, în zone necarosabile.

Traseul de pozare al a rețelelor de alimentare cu apa potabila si canalizare menajera va fi, în general, unul corespunzător planului de situație prezentat. Condițiile de amplasare a conductelor aparținând rețelelor de apa si canalizare, în raport cu rețelele edilitare de altă natură, vor fii conform prevederilor SR 8591 și a condițiilor specifice impuse (prin avizele de amplasament) de deținătorii acestor rețele.

2. Canalizarea pluviala

– Nu exista în sistem organizat. Apele din precipitatii vor fi colectate de pe acoperisuri, platforme si terenuri, si vor fi preluate de rețeaua de canalizare propusa.

3. Energia electrica

Situația energetică a rețelelor de distribuție din zonă:

În apropierea zonei studiate se află circuitul 0,4 kV alimentat din PT 555, realizat cu conductor izolat torsadat montat pe stâlpi de beton armat centrifugat, având o lungime de cca. 0,8 km. Conform actului de documentare încheiat cu CEM MT – JT Tg. Mureș, PT 555- 250 KVA are un grad de încărcare de 74% (185 kVA) și nu poate asigura puterea solicitată în chestionarul energetic. Distribuitorul 20 kV Baraj – Unirii 1 aflat în zona intersecției str. Remetea cu str. Bărașanului (zona cea mai apropiată de locul de consum nou), alimentat din stația 110/20 kV Baraj, conform actului de documentare are un grad de încărcare de 1,88 MW și poate asigura puterea solicitată de către dezvoltator

Soluția de realizare a lucrărilor:

Pentru alimentarea cu energie electrică a ansamblului de locuințe se vor realiza următoarele lucrări energetice în zonă:

- Post de transformare în anvelopă de beton cu exploatare din interior, amplasat în domeniul privat, în spațiul verde, cu acces din strada Vasile Săbădean, racordat în sistem intrare-ieșire pe LES 20kV Baraj – Unirii 1, între PT 408 și PT 555. Încadrarea în bucla 20 kV se va realiza prin manșonarea cablurilor existente cu cablu nou de tip A2XS(FL)2Y 1x150 mmp și pozarea LES 20 kV în domeniul public și privat, în lungime de 2x630 m (lungime traseu – 600 m), până la intrarea în anvelopă. Cablul 20 kV se va poza în profile tipizate tip „m”, la o adâncime de 90 cm, între două straturi succesive de nisip cu o grosime de 10 cm fiecare, semnalizate cu bandă avertizoare în trotuare și spații verzi și în profile de tip „T”, protejate în tuburi PVC, la subtraversările de carosabil. La



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

subtraversările aleilor pietonale și la accesul în incinte carosabile, cablurile 20 kV vor fi protejate în tuburi PEHD.

PT în anvelopă proiectat se va echipa cu 4 celule de medie tensiune modulare: 1 celulă de linie cu separator de sarcină și clp – celula intrare LES 20 kV de la PT 408, 1 celulă de linie cu întrerupător și separator de bară cu clp – celula ieșire LES 20 kV spre PT 555, 2 celule de transformator cu întrerupător și separator de bară cu clp, loc de rezervă pentru o celulă de linie cu întrerupător, 2 unități trafo 20/0,4kV – 250 kVA cu pierderi reduse, dulap SI c.a.+c.c., baterie de acumulatori, redresor, dulap UCMT complet echipat pentru integrarea în SAD PA-PT, analizor pentru calitatea energiei electrice și TDRI cu 12 plecări. Celulele vor fi prevăzute cu protecții digitale, telecomandate, integrate în SAD PA-PT. Tensiunea operativă pentru dulapul SI va fi asigurată printr-un circuit jt contorizat din TDRI. Anvelopa PT va avea fiecare boxă trafo dimensionată pentru montajul unui trafo de 630 kVA.

Tabloul de distribuție de joasă tensiune (TDRI) va fi echipat cu 12 circuite cu separatoare verticale acționare pol cu pol, întrerupătoare automate debroșabile 400A pe circuitele sosire trafo 1 – trafo 2, BPNTT și măsură generală cu contoare electronice cu curbă de sarcină, modem inclus, interfață de comunicație serială RS 232/485, în montaj semidirect prin 3xTC 400/5 A, integrate în sistemul de telegestiune existent la SDEE Mureș, și descărcători jt pe circuitele de măsură.

- Montarea a 6 firide de rețea de tip E2+2 – 4 buc. și E3+3 – 2 buc. din poliester armat cu fibră de sticlă, la sol pe soclu de beton, amplasate în domeniu privat, în incintele consumatorului, la marginea drumurilor de acces din fiecare incintă, cu acces permanent din strada Vasile Săbădean, racordate în sistem intrare – ieșire la LES 1 kV proiectate.

- LES 1 kV proiectate, în lungime totală de 1130 m (lungime traseu 640 m) se vor realiza cu cabluri armate de tip ACYABY 3x150+70 mmp, de la PT în anvelopă la firidele de rețea proiectate. Firidele vor fi alimentate prin 4 circuite din PT pentru alimentarea de bază și buclate între ele pentru rezervarea alimentării, conform schemei monofilare 0,4 kV atașate prezentei documentații. Din firida de rețea nr. 1 se va poza LES 1 kV până la stâlpul nr. 2 existent pe strada V. Săbădean, în vederea buclării circuitului proiectat cu circuitul existent, alimentat din PT 555, prin montarea unei cutii de separație la stâlpul nr. 1 str. V. Săbădean. Cablurile 0,4 kV se vor poza în domeniul public și privat, în profile de tip „m” în șant pe pat de nisip la o adâncime de 0,8 m pe lângă limite obligate, în spații verzi, trotuare, alei și în șanț pe pat de beton, în profile de tip „T” protejate în tuburi PVC la subtraversarea carosabilului. La subtraversarea aleilor pietonale și la accesul în incinte carosabile cablurile vor fi protejate în tuburi de tip PEHD.

-Montarea a 12 tablouri de distribuție și contorizare de tip TDC 4 – 11 buc. și TDC 2 – 1 buc. din PAFS, la sol, lângă firidele de rețea proiectate. TDC proiectate se vor echipa separatoare cu siguranțe (pentru separare vizibilă) cu $I_n=50A$ pe sosire firidă de rețea, loc pentru contoare monofazate și cu disjunctoare cu $I_n=32 A$, cu protecție diferențială 300 mA, protecție la supratensiune de frecvență industrială și la întreruperea nulului - DPST pentru plecări abonați monofazați.



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

Alimentarea fiecărui TDC se va realiza printr-o coloană individuală din firida de rețea, realizată cu cablu tip ACYABY 3x35+16 mmp. Lungimea totală a coloanelor de alimentare TDC-uri va fi de 300 m. Borna PE din fiecare TDC se va lega la priza de pământ a firidei de rețea cu bandă OL-Zn 25x4 mm montată în șanț, pe traseul coloanei.

TDC proiectate vor fi integrabile în sistemul de telecitire și telegestiune a abonaților existent în cadrul filialei Transivania Sud – SDEE Mureș.

Căderile de tensiune și circulațiile de puteri în regim normal și de avarie s-au calculat conform PE 132/2003 iar calculele sunt anexate proiectului.

Pentru verificarea secțiunii cablurilor jt s-au respectat prevederile NTE 401.

Instalațiile proiectate vor fi în proprietatea și exploatarea SDEE Mureș – CEM MT - JT Tg. Mureș.

NOTĂ: Racordarea locuințelor se va face de către operatorul de distribuție după realizarea rețelei de distribuție a energiei electrice, conf. Ord. Nr. 59-2013 ANRE – Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Instalația de iluminat stradal zona 40 de locuințe individuale

- Se vor monta 8 stâlpi de iluminat metalici având înălțimea de 10 metri fiecare. Stâlpi de iluminat sunt prevazuti cu câte un corp de iluminat stradal de 70W. Stâlpi se vor monta în fundație de beton și se va poza câte o priza de pamant la fiecare stalp.

- LES 1 kV proiectate, în lungime totală de 800 m ($L_p = 739m$) m se vor realiza cu cabluri armate de tip ACYABY 3x35+16 mmp, de la PTZ 20/0,4 KV- 2x250KVA (proiectat conform SF 015/2016) la stâlpii de iluminat proiectați. Cablurile 1 kV se vor poza în domeniul public și privat, în profile de tip „m” în șanț pe pat de nisip la o adâncime de 0,8 m pe lângă limite obligate, în spații verzi, trotuare, alei și în șanț pe pat de beton, în profile de tip „T” protejate în tuburi PVC la subtraversarea carosabilului. La subtraversarea aleilor pietonale și la accesul în incinte carosabile cablurile vor fi protejate în tuburi de tip PEHD.

Instalația de iluminat stradal zona 9 blocuri de locuințe

- Se vor monta 18 stâlpi de iluminat metalici având înălțimea de 10 metri fiecare. Stâlpi de iluminat sunt prevazuti cu câte un corp de iluminat stradal de 70W. Stâlpi se vor monta în fundație de beton și se va poza câte o priza de pamant la fiecare stalp.

- LES 1 kV proiectate, în lungime totală de 920 m ($L_p = 822m$) m se vor realiza cu cabluri armate de tip ACYABY 3x35+16 mmp, de la PTZ 20/0,4 KV- 2x250KVA (proiectat conform SF 015/2016) la stâlpii de iluminat proiectați. Cablurile 1 kV se vor poza în domeniul public și privat, în profile de tip „m” în șanț pe pat de nisip la o adâncime de 0,8 m pe lângă limite obligate, în spații verzi, trotuare, alei și în șanț pe pat de beton, în profile de tip „T” protejate în tuburi PVC la subtraversarea carosabilului. La subtraversarea aleilor pietonale și la accesul în incinte carosabile cablurile vor fi protejate în tuburi de tip PEHD.



4. Incalzirea

- Se va face prin centrale termice pe gaz metan.

Prin solutii tehnice adaptate in prezentul proiect se urmareste realizarea urmatoarelor obiective:

1. Bransament de gaze naturale avand in componenta:

- a. Conducta de bransament 28 buc din material PE100, diametrul de 32mm si o adancime de 0,9m.
2. Racord de instalatii de utilizare va avea in componenta firidele si regulatoarele de gaz
3. Extindere conducta de gaze naturale
- a. Conducta de gaze naturale din material PE100, diametrul de 63mm,90mm

Prin solutiile tehnice adaptate in prezentul proiect s-a urmarit a se asigura:

- Furnizarea gazelor natural la parametrii de calitate, debit si presiune prevazute in normative.
- Utilizarea unor material si echipamente agrementte, rezistenta la uzura si coroziune, su care sa confere siguranta in exploatare.
- Crearea conditiilor de executie cu minima perturbare a circulatiei pietonale si rutiere.

Traseul de pozare al obiectivelor proiectate va fi in general unul corespunzator planului de situatie prezentat.

Lucrari de refacere/ restaurare a amplasamentului

Refacerea ecologica a amplasamentului afectat de lucrarile de constructii este o cerinta de baza a proiectului, respective o conditie obligatorie specifica in contractual de atribuire a lucrarilor de executie. Responsabil pentru indeplinirea acestor conditii va fi executantul lucrarii.

5. Gunoii

- Gunoii rezultat va fi colectat si transportat de firma de salubritate care functioneaza in zona.

In zona locuintelor colective se prevad doua containere subterane de colectare a gunoaielor menajere.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona nu are valoare naturala deosebita si nu este protejata.

Investitiile viitoare vor tine cont de principiile de protejare a mediului valabile la momentul autorizarii.

Apele rezultate din consum vor fi colectate de retelele existente. La fel, colectarea deseurilor se va face organizat, conform legii.

Trasarea da cai de circulatie noi va duce la separarea circulatiei majore de cea locala si la micșorarea numarului de puncte de conflict la intersectarea diferitelor fluxuri.

3.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

- Obiecte de utilitate publica

Pentru aprovizionarea cu utilitati se vor extinde retelele existente.



Zona este preponderent rezidentiala si nu necesita institutii.

- Circulatia terenurilor

Conform plansei de Reglementari Juridice, beneficiarii. vor ceda teren la municipiul Tg.-Mures, pentru constituirea corpurilor de strada necesare accesului la loturi.

Suprafata care va fi cedata la domeniul public este de 1.945,45 mp.

Beneficiarii vor ceda municipiului Tg.-Mures suprafata necesara constituirii drumului, adica 1.945,45,0 mp dupa aprobare P.U.Z., conform declaratiilor anexate.

Terenul va fi dezmembrat din cartile funciare existente, alipit si cedat conform legislatiei. Operatiunile topografice mentionate, cedarea terenului, nu se pot face decat dupa aprobare P.U.Z., conform **legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului (art. 47 paragraf e)**

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea in prevederile P.U.G.

In P.U.G.- Tg.Mures, zona este rezervata locuirii. Pentru reglementarea zonei cuprinse intre riul Mures si colinele nord-vestice care sunt limita administrativa a municipiului, a fost studiata prin P.U.Z.- Cartierul Unirii.

Prevederile Documentatiei Urbanistice de fata respecta reglementarile aprobate prin P.U.Z.- Unirii. Se solicita derogarea de la aliniamentul stradal de la 5,0m la 3,0m.

Categoriile principale de interventie

Zona este considerata ca rezidentiala. Prezenta documentatie continua tendinta instaurata.

Prioritati de interventie

Autoritatea locala va trebui sa intocmeasca proiectele de drumuri si retele edilitare necesare dezvoltarii zonei, sa exproprieze terenurile necesare si sa execute coerent retelele.

Daca planurile de dezvoltare ale municipalitatii nu cuprind arealul cartierului Unirii studiat in documentatii, dezvoltatorul privat va trebui sa suplineasca aceasta si sa proiecteze si execute din fonduri proprii extinderea de retele.

Aprecieri ale elaboratorului

Propunerea de reglementare a terenului respecta tendintele manifestate in ultima perioada in zona cartierului „Unirii”.

Previziunea urbanistica propusa in P.U.Z.- Cartierul Unirii s-a dovedit corecta si respectarea ei duce la coerenta construirii in una din putinele zone ramase reconstruite in municipiu.



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

Sef proiect
arh. Glăja Eugen

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent „PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II” in mun.
Tg.Mures, str. V.Sabadeanu fr.nr., jud. Mures, beneficiar S.C. MACO CONSTRUCT
S.R.L.

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documente :

- P.U.G. Mun.Tg.Mures aprobat prin H.C.L.257/2002.
- P.U.Z. – Cartier Rezidential unirii, aprobat prin H.C.L.31/2008.
- 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

Documentatia respecta reglementarea functionala aprobata prin P.U.Z.- Cartierul Unirii, denumita : L2Cz – „ Zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu (insiruit sau covor) sau grupat (cuplate) situate in noile extinderi.”

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

- L 2az** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;
- L 2bz** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;



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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- L 2z** - sunt admise următoarele funcțiuni:
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
 - în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
 - echipamente publice de nivel rezidențial;
 - lăcașuri de cult.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L 2z** - se admite mansardarea clădirilor propuse și 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 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**;
- L 2cz** - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- L 2z** - 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 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - depozitare en - gros;
 - depozitari de materiale refoșibile;
 - 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;



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L 2z –cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

-autorizatiile de construire se vor lua pe actualul regim de proprietate, respectindu-se coeficientii urbanistici aprobati;

-ulterior autorizarii, pentru a se putea reglementa situatia juridica a terenurilor la vanzarea apartamentelor se admite dezmembrarea terenurilor dupa cum urmeaza:

-se dezmembreaza terenul aferent edificatelor pentru a se acorda cote parti apartamentelor;

-se dezmembreaza terenul aferent cailor de acces auto si pietonal pe forma aprobata in PUZ sau forma autorizata. Se accepta modificari minore de vtraseu si forma a drumurilor daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;

--se dezmembreaza terenul aferent locurilor de parcare i pachete de mai multe parcare sau fiecare lot de parcare in parte, conform contractelor de vanzare-cumparare. Se accepta modificari de forma a parcelelor pentru parcaro daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;

-se dezmembreaza terenul rezultat intre edificate si cai de acces, parcare.

Pentru aceste tipuri de dezmembrare nu se solicita respectarea coeficientilor urbanistici, a regulilor de amplasare a constructiilor stipulate in regulament.

Daca ulterior dezmembrarilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate, se vor respecta cumulativ toate reglementarile aprobate in documentatia de fata.



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

L 2z - se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionarii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	240	11
Izolat	200	12	350	14
Parcela de colt			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 2cz - conform plansei de mobilare a terenului, minim **3,0 metri** fata de aliniamente (limita cu domeniul public).

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

L 2cz – conform PUZ cu următoarele conditionari pentru zonele de extindere: cladirile izolate vor avea fatade si se vor retrage de la limitele parcelei. Retragerile fata de limitele parcelei vor fi conforme cu plansa de mibilare a terenului, dar nu mai puțin de **3 metri**.

L 2cz - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin de **5,0 metri**.

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

L 2z - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi de minimum **6,0 metri**;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 2z - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 2z - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 2z - înălțimea maximă a clădirilor la cornisa (atic) va fi de maximum **11metri** de la cota terenului amenajat.



ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L 2z** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- L 2z** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L 2z** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de așada;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare **100,00 mp.**;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

- L 2z** - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri** și minim **1,80 metri** dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi de maxim **2,20 metri**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 2z - POT_{max}=35%

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

- L 2z** - pentru înălțimi:
- **P+1** CUT_{max}=0,6
 - **P+2** CUT_{max}=0,9

ARTICOLUL 17



S.C. DOMUS S.R.L.

540143 – Tîrgu-Mureș,
Str. Răsăritului nr. 22
Nr. Înreg. O.R.C. Mureș:
J26/1281/1994
COD FISCAL: RO 6877162

Proiect nr. 231/2016
Faza: PUZ

PUZ – PARCELARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
NECESARE CONSTRUIRII DE LOCUINTE-CARTIER UNIRII-ETAPA II

In cazul amplasarii unor parcarii acoperite coeficientii urbanistici vor putea fi marite cu 20%.

Amplasarea parcarilor acoperite va respecta solutiile propuse in plansa posibilitati de mobilare urbanistica, putindu-se amplasa pe limitele de proprietate.