

**P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI**  
**pentru**  
**CONSTRUIRE LOCUINTA**

**str. Verii nr.19, mun.Tg. Mures, jud.Mures**

**BENEFICIAR:** DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO

**AMPLASAMENT:** Str. Verii nr.19, mun. Tg.Mures, jud. Mures

**DATA ELABORARII:** 03.2017

## LISTA DE SEMNATURI

### SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

### PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA \_\_\_\_\_

TH.PR. GALFI ILDIKO \_\_\_\_\_

## **BORDEROU**

### **I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 129/31.01.2017
4. EXTRASE DE CARTE FUNCARA NR.136587/Tg.Mures
5. PLAN DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I.
6. MEMORIU GENERAL

### **II. PIESE DESENATE**

- |  |       |
|--|-------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG.- MURES          | A-01  |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z.- CORNESTI           | A-02  |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN TG.MURES – ORTO FOTO-      | A-03  |
| 4. PLAN DE REGLEMENTARI – MORA AKOS-               | A-04  |
| 5. PLAN DE SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI | A-05  |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE   | A-06  |
| 7. PLAN DE MOBILARE TEREN                          | A -07 |
| 8. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR          | A-08  |
| 9. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA         | A-09  |

**P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO

Adresa : str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 03.2017

## MEMORIU GENERAL

**P.U.Z.- Stabilire reglementari pentru construire locuinta,  
in str. Verii nr. 19, mun.Tg. - Mures, jud. Mures  
beneficiar: DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH - ILDIKO**

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii : P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA
- Amplasament : str. Verii nr.19, mun. Tirgu Mures, jud.Mures
- Beneficiari: DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH – ILDIKO
- Proiectant : S.C. ARHITECTON S.R.L.-Tg. Mures, arh. Kovacs Angela
- Faza : P.U.Z.
- Data : martie 2017

#### 1.2.OBIECTUL P.U.Z.

##### Solicitarea temei program

Pe amplasamentul situat in zona denumita Platoul Cornesti, intre str Verii si str Trebely, beneficiarul doreste construirea unei case unifamiliale cu regim de inaltime S+P+Epartial.

Accesul se va face din ambele strazi - str. Verii si Trebely.

Proiectul de locuinta este definitivat, iar amplasarea edificatului fata de aliniamente va fi 4,0 m fata de str. Verii, si 5,18 m fata de str. Trebely. Distantele fata de limitele laterale vor fi 10,36 m spre vest si 4,0 m spre est.

Deoarece in documentatiile aprobate terenul nu este constructibil, zona va fi studiata intr-o documentatie de urbanism reglementatoare.

<b>P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA</b> <b>Beneficiar :</b> DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO <b>Adresa :</b> str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures	<b>Faza :</b> P.U.Z. <b>Data :</b> 03.2017
--	---

### **Prevederi ale programului de dezvoltare al localitatii pe zona studiata**

Pentru reglementarea terenului au fost obtinute urmatoarele avize :

- C.U. 1658/02.09.2016 prin care se solicita intocmirea P.U.Z. pentru construire locuinta, deoarece propunerea nu se ncadreaza in prevederile documentatiilor aprobate.

- Aviz C.T.A.T.U. nr. 16/134/18.10.2016 prin care se recomanda sa se astepte aprobarea P.U.G. sau intocmirea unui P.U.Z. pentru reglementarea terenurilor studiate in P.U.Z. aprobat cu H.C.L.290/2009.

- Aviz de oportunitate nr.22/09.11.2016 prin care se solicita elaborarea unui P.U.Z. care sa permita construirea in zona cuprinsa intre str. Trebely, str. Verii, str Privighetorii si imobilele din str.Verii nr.23 si str, Trebely nr.44.

- C.U. nr.129/21.01.2017 pentru intocmire P.U.Z. Construire casa de locuit.

In momentul actual, P.U.G. Tg.Mures aprobat prin H.C.L.257/2002 prevede zona ca Vz – paduri, plantatii forestiere de protectie a versantilor, fara posibilitate de construire.

Deoarece presiunea de construire este mare pe terenul intravilan municipal, a fost intocmit P.U.Z. – Zona rezidentiala Cornesti, care permitea construirea, denumind zona LVz –Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti cu subzona LVz-Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa si echipare tehnica a intregului versant.

Pentru construirea unei locuinte pt Mora Akos- str Trebely 22, pe zona studiata si in aceasta documentatie a fost intocmit un P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 290/2009 prin care se corectau coeficientii urbanistici, permitind constructii mai voluminoase si inscriind gresit zona ca zona verde, inclusiv cea construita.

P.U.G. preliminar Tg.Mures consfinteste zona ca rezidentiala, in conditii de stabilizare a versantului.

Terenul pentru care s-a initiat studiul este evidentiat in C.F.nr. 136587/Tg. Mures, nr.cad. 136587, teren arabil intravilan, in suprafata de 839,00 mp, proprietatea lui DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH - ILDIKO.

### **1.3.SURSE DE DOCUMENTARE**

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

- P.U.G.Tg.Mures elaborat de S.C.ARHITEXT INTELISOFT S.R.L.-Bucuresti, aprobat prin H.C.L. 257/2002.

- P.U.G. preliminar Tg.Mures.

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.

- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

- P.U.Z. – Stabilire reglementari urbanistice pentru amplasare casa de locuit str.Trebely nr.22, beneficiar Mora Akos si Mora Mihaela, aprobat cu H.C.L.290/2009.

#### **Lista studii de fundamentare intocmite concomitent P.U.Z.**

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

<b>P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA</b> <b>Beneficiar :</b> DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO <b>Adresa :</b> str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures	<b>Faza :</b> P.U.Z. <b>Data :</b> 03.2017
--	---

Au fost intocmite documentatiile pentru obtinerea avizelor de amplasament si a celor de la institutiile abilitate sa aprobe documentatia. Concluziile lor vor fi preluate in studiile de dezvoltare urbana si de extindere a retelelor de utilitati.

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

#### **- Date privind evolutia zonei**

Zona versantilor denumita „Platoul Cornesti”a evoluat de la gradini si plantatii in cea mai atractiva zona rezidentiala din municipiu.

Trama stradala veche s-a completat cu trasee noi, utilate si asfaltate, care permite accesul la loturile construite.

#### **- Caracteristici semnificative ale zonei**

Pantele versantului Platoului Cornesti ofera perspectiva larga asupra vaili riului Mures, o insorire optima si conditii de locuire cautate de localnici.

#### **- Potential de dezvoltare**

Zona superioara a platoului, linga padure, s-a constituit intr-o valoroasa zona de agrement, sport si joaca pentru copii.

Tot versantul, cu caile de acces spre zona superioara, a fost urbanizat si are toate utilitatile necesare dezvoltarii.

### **2.2. INCADRARE IN LOCALITATE**

#### **- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se afla in intravilanul mun. Tg.Mures, in zona Platoul Cornesti.

#### **- Relationarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitara si cu investitii**

Accesul la amplasament se face prin str. Verii si str.Trebely, care pornesc din str.M.Viteazu.

Pe portiunea studiata, strazile sunt asfaltate, au trotuare. Zona are toate utilitatile necesare construirii.

In str. M.Viteazu exista scoli, magazine, spitale care pot deservi si zona studiata.

### **2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Zona studiata se afla pe versantul sudic al vaili riului Mures, denumita Platoul Cornesti. Aceasta a fost zona de plantatii de vii si livezi a orasului pina nu de mult. In ultimii ani versantul a fost construit cu locuinte unifamiliale, cu loturi de marime mare – 800 la 1500mp. In acest fel s-a pastrat caracterul verde al versantului.

Zona studiata nu are pante accentuate, este pe traseul unei mici vai pe care se scurgeau apele pluviale de pe versanti. O data cu preluarea lor de canalizarea orasului, zona a devenit construibila.

Studiul geotehnic facut pe teren considera ca terenul este bun de fundare, cu conditiile mentionate mai jos.

#### **Concluzii si recomandari ale studiului geotehnic**

Amplasamentul propriu zis este situat in zona Platoului Cornesti, intre str. Verii si str. Trebely, valea fostului piriu Trebely, delimitata la est si vest de constructii, iar la nord si sud de strazile Trebely si Verii, intr-o zona complicata din punct de vedere

**P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO

Adresa : str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 03.2017

geomorfologic. Terenul are o suprafata de 839,00mp, cuprinzind albia minora propriu-zisa a piriului (torent) si versanti relativ abrupti (20-25% inclinare). Practic in amonte si aval de piriu, casele existente s-au construit peste aceasta vale prin ingroparea vechiului curs in amonte si drenarea apei spre aval (prin tub de drenaj). Apa iese din tubul de drenaj si se acumuleaza (balteste) spre limita de vest a terenului, unde si terenul este milos in zona patului albiei.

Vechiul piriu Trebely era (este) alimentat din scurgerile de pe versantii dinspre Trebely si Verii, debitul si scurgerea avind variatii insemnate in functie de aportul de pe versanti. In prezent scurgerile pluviale de pe versanti au fost captate in cea mai mare parte de reseaua de canalizare a orasului prin santurile si canalizarile unitare ale strazilor Trebely si Verii.

Avind in vedere cele mentionate, plus posibile alte modificari datorita extinderii constructiilor din zona, amplasamentul se incadreaza in grupa conditiilor geomorfologice complicate, necesitind solutii de fundare adecvate, adaptate acestor neajunsuri.

La solicitarea beneficiarului si a proiectantului, s-au marcat pe schita Plan parter (1:100) punctele in care se dorea executarea forajelor. Datorita conditiilor de pe amplasament (constructie anexa existenta, pomi, arbusti, etc.), pozitiile forajelor F1 si F5 au fost deplasate si marcate cu negru pe plan. Forajele propuse au ramas marcate cu rosu. Pe langa cele 5 foraje propuse, am considerat importanta suplimentarea cu un foraj pe zona de aval a vaii, zona de baltire maxima si unde am suspectat prezenta malului in stratificatie.

Forajele F2, F3, F4, F5, executate de o parte si de alta a vaii, la cote apropiate, au interceptat din punct de vedere litologic, sub patura de sol vegetal, o formatiune coeziva, argiloasa, de culoare galbena, domeniul de plasticitate „plastic virtos”, cu plasticitate mare, si consistenta ridicata, cu potential contractil. Forajul F1, s-a realizat deasupra constructiei anexe existente, la o cota Z mai mare decit celelalte foraje (aprox.365m), rezultatul fiind diferit fata de forajele mentionate anterior. Fiin situat in apropierea unei vechi constructii, aici apare si un strat de umplutura (probabil material local rezultat din excavatii) si o combinatie de formatiuni de culoare cafenie, trecind de la praf argilos la argila cafenie. Mai jos apare (- 4,3m) argila galbena, regasita in celelalte foraje. Forajul F6 s-a realizat pentru verificarea terenului de zona joasa, din aval, de baltire. In acest foraj s-a interceptat o zona maloasa cu grosime de - 3,2m, teren slab de fundare, continuata cu argila nisipoasa galbena. Apa subterana a fost interceptata la -0,80m.

Conform normativului NP074/2014 perimetrul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 2 – risc geotehnic moderat.

In baza forajelor executate, a analizelor de laborator efectuate, conform STAS 3300/2–85, NP112/2004 si NP074/2014 s-au stabilit urmatoarele presiuni conventionale de baza, pe categorii de strat :

- praf argilos cafeniu plastic virtos – F1 (-1,00 – 3,00m) –  $P_{conv} = 230\text{kPa}$
- argila nisipoasa cafenie plastic virtos - F1 (-3,00 – 4,30m) –  $P_{conv} = 270\text{kPa}$
- argila galbena plastic virtos – (F1, F2, F3, F4, F5) –  $P_{conv} = 280\text{kPa}$
- mal cenusiu – F6 (-0,00 – 3,20m) –  $P_{conv} = 100\text{kPa}$
- argila nisipoasa plastic consistenta – F6(-3,20 – 4,00m),  $P_{conv} = 250\text{kPa}$

Observatie: stratificatia pentru F6 e posibil sa nu fie relevanta pentru zona de fundare, dar are caracter orientativ, pentru a atrage atentia asupra zonei maloase pe zona joasa, din aval.

Se vor alege solutii de fundare adaptate conditiilor geomorfologice dificile (viroaga - fosta vale). O solutie de fundare ar fi fundarea pe piloti (cu radier jos sau inalt), cautindu-se de asemenea solutii pentru drenarea apei de pe amplasament.

**P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO

Adresa : str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 03.2017

**Adincimea de fundare** va fi obligatorie sub adincimea de inghet din zona (-80 – 90cm) si se recomanda la **minim -1,50m** fata de nivelul terenului la momentul forajelor, in argila/argila nisipoasa galbena sau cafeniu-galbuie (raportat la forasele F2, F3, F4, F5). In zona forajului F1, avind in vedere ca exista o constructie existenta cu sapaturile si nivelurile aferente de jur imprejur, se va urmari iesirea din zona de umplutura si fundarea in terenul natural (de preferinta argila nisipoasa cafenie sau argila galbena).

Se interzice fundarea pe stratul de mal (F6) si umpluturi/sapaturi ( zona F1 – in jurul constructiei existente).

Pentru efectuarea sapaturilor in zona fundatiilor, proiectantul constructor va alege adincimea de fundare cit si latimea fundatiilor in asa fel incit  $p_{ef} \leq p_{conv}$ .

Din punct de vedere al stabilitatii versantului, in perioada executiei investigatiilor de teren, nu au fost semnalate miscari active ale pantei, iar din forajul executat nu exista indicii de alunecare activa (apa, structura framintata a argilelor), cel putin pina la adincimea investugata. Totusi prezenta unor planuri de alunecare zonale, de adincime, nu pot fi excluse, pe versantii cu pante mari. Pentru mentinerea stabilitatii terenului si pentru evitarea contactului apa-argila, tinind cont de potentialul contractil al argilelor, se recomanda :

- executia drenajului cu rolul evacuarii permanente a apei de infiltratie din masiv, tinind cont de perioadele de precipitatii indelungate, ca factor de stabilitate pentru mentinerea echilibrului terenului.

- sistematizarea scurgerilor de apa de pe acoperis prin colectarea lor in drenuri izolate care se vor descarca in reseaua de canalizare.

- realizarea de trotuare etanse in jurul cladirilor; trotuarul din jurul constructiilor, va avea latimea minima de 1,00m se va aseza pe un pamint stabilizat in grosime de 20 cm, prevazut cu panta de scurgere de 5% spre exterior.

In calculele de rezistenta se va tine seama de grupa seismica a regiunii, grupa E, valoarea de virf a acceleratiei gravitationale pentru perimetrul in cauz  $a_g = 0,15g$  si  $T_c = 0,70s$  ( perioada de colt), pentru cutremure avind mediu de recurenta  $IMR = 225ani$ , conform P100 – 1/2013.

La terminarea sapaturilor pentru fundatii, proiectantul de specialitate va fi anuntat din timp pentru fazele determinante (capitol teren de fundare), iar in cazul oricarei modificari privind zona de amplasament sau in structurile proiectate trebuie sa fim imediat anuntati, in sensul de a putea evolua efectele, daca sunt, asupra terenului de fundare si implicit ale noii structuri. Recomandarile prezentate in aceasta documentatie sunt aplicabile doar acestui amplasament. Aceste date nu pot fi folosite in alte scopuri sau pentru alte constructii.

## **2.4. CIRCULATIA**

### **- Aspecte critice**

Accesele vor fi din cele doua strazi limitrofe amplasamentului studiat, str. Verii si str. Trebely. Din str. Verii un acces auto, din str. Trebely acces auto si pietonal.

Din acestea, str. Verii are un prospect de 2 benzi – 2x3,5m, trotuare pe ambele parti, fiind asfaltata. Pe ea se face accesul spre zona de agrement a Platoului Cornesti, deci este destul de frecventata.

Strada Trebely a fost o „ulita” pe care se ajungea la gradinile si vilele de pa versant. Din pacate, o data cu construirea activa a zonei, trama stradala existenta nu a fost actualizata. Astfel str. Trebely a ramas pe aproape intreg parcursul cu o latime intre 5 si 7m.

### **- Transport**

Zona nu are transport in comun. Liniile cele mai apropiate sunt pe str. M.Viteazu.



<b>P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA</b> <b>Beneficiar :</b> DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO <b>Adresa :</b> str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures	<b>Faza :</b> P.U.Z. <b>Data :</b> 03.2017
--	---

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **- Principalele caracteristici**

Zona are functiunea de locuire in cladiri de mici dimensiuni, cu regim de inaltime P, P+M, P+1.

### **- Relationare intre functiuni**

Functiunea majoritara este locuire. Serviciile publice si de interes general nu sunt prezente in zona studiată.

### **- Gradul de ocupare, fondul construit**

In zona parcelarul este variat, cu fronturi mici si adincimi mari. Edificatele sunt in general mici si coeficientii urbanistici reduși.

Pe arealul studiat, conform Avizului de Oportunitate, parcelarul este atipic, fiind situat intre doua strazi aflate la aproximativ 20-25m una de alta. Astfel loturile sunt cu laturile aproape egale, majoritatea de 600-800mp.

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L.290/2009, ocuparea terenului tinde spre 30%. Constructiile sunt in marea majoritate noi, cu regim de inaltime D+P+M(1), cu structura si imagine moderna. Locuintele mai vechi de 40 ani au fost extinse si modernizate.

### **- Asigurarea cu servicii**

Functiunea dominanta este locuirea de mici dimensiuni. Serviciile publice si de interes general sunt in str. M. Viteazu, la aproximativ 500m.

### **- Spatii verzi**

Zona a fost versantul plin de gradini, vii si livezi ale orasului traditional. Amplasamentul a fost traseul unui piriu care colecta apele pluviale de pe versanti. In ultimii 50 de ani, zona a fost canalizata si a devenit interesanta pentru construire. Analiza solului si concluziile privind modul de construire sunt prezentate in studiul geotehnic, parte a acestei documentatii.

Principalele disfunctionalitati sunt evidentiate in tabelul urmator :

<b>DOMENII</b>	<b>DISFUNCTIONALITATI</b>	<b>PRIORITATI</b>
Circulatie	- str.Trebely nu are latime corespunzatoare normelor.	- Largirea str. Trebely sau instituirea de restrictii de circulatie pe aceasta.
Fond construit si utilizarea terenurilor	- Zona este construita inegal cu locuinte unifamiliale de calitate diferita, cu structuri vechi, imagine necalitativa.	- Reglementarea zonei cu conditii de reabilitare a edificatelor precare.
Spatii plantate, agrement, sport	- Terenurile libere, fara constructii neingrijite	- Reglementarea amenajarii zonelor verzi in interiorul parcelei.
Probleme de mediu	- Zona de versant, cu pante accentuate si probleme de scurgere a apelor pluviale.	- Reglementarea cu coeficienti urbanistici mici pentru a nu se ingreua panta. - Obligativitatea racordarilor scurgerilor pluviale la canalizarea zonei.

<b>P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA</b> <b>Beneficiar :</b> DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO <b>Adresa :</b> str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures	<b>Faza :</b> P.U.Z. <b>Data :</b> 03.2017
--	---

Protejarea zonelor cu valoare de patrimoniu, sanitare, a culoarelor tehnice, cu destinatie speciala, poluante.	- Zona colinara, cu pante vizibile din circulatiile publice	- Reglementarea construirii pt. a se oferi o imagine unitara a versantului, cu prioritate pastrarea zonelor verzi.
--	---	--

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

Din informatiile detinute pina acum, zona are toate utilitatile necesare construirii perimetrare amplasamentului, pe strazile existente.

Prezenta lor, traseele, gabaritul si debitul vor fi cuantificate pe parcursul aprofundarii documentatiei de urbanism.

Apa si canalizare: - conform datelor furnizate de S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. exista retele de apa si canalizare pe str. Verii si str. Trebely.

Gaz metan: - conform datelor furnizate de S.C. DELGAZ GRID S.A. exista retele de gaz cu presiune redusa, PE Ø 90 mm pe str. Verii si str. Trebely.

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

Telefonizare: - conform datelor furnizate de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. exista retele de telefonizare Tc in sapatura pe str. Verii.

Fibra Optica: - conform datelor furnizate de DIRECTIA TEHNICA - BIROU ENERGETIC din cadrul mun. Tg-Mures, in zona exista retele de fibre optice. Racordarea constructiei la reseaua de transiterie de informatii se va realiza prin racordarea subterana la tubulatura existenta in zona prin pozarea subterana a unui tub PE Ø 40 mm sau 63 mm si realizarea unui bransament.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### **- Relatia cadru natural – cadru construit**

Zona este in intarvilanul municipiului Tg.Mures, pe versantul sudic al vail Muresului.

A fost pina nu de mult zona cu gradini, vii, plantatii, zone de recreere activa .

Construirea pe pante a fost inceputa nu de mult, cu edificate in general de mici dimensiuni, cu functiunea de locuire. Curtile au ramas verzi, cu gradini plantate cu pomi fructiferi sau vegetatie decorativa.

### **- Riscuri naturale si antropice**

Amplasamentul studiat a forst traseul unui piriu care colecta apele pluviale de pe versanti. Odata cu canalizarea zonei, acestea au fost preluate de reseaua orasului si nu mai constituie un risc.

### **- Evidentiarea valorilor de patrimoniu**

Pe str. Trebely nr.14 exista un imobil locuinta listat la pozitia MS-II-m-B-15571, casa Bustyan Lajos, cu poarta de lemn, construita in anul 1925. Aceasta este la aproximativ 100 m de amplasamentul studiat.

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbatelor publice organizat de forurile abilitate.

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

<b>P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA</b> <b>Beneficiar :</b> DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO <b>Adresa :</b> str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures	<b>Faza :</b> P.U.Z. <b>Data :</b> 03.2017
--	---

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Au fost intocmite studii topografice pentru delimitarea limitelor si nivelmetriei amplasamentului.

A fost comandat un studiu geotehnic pentru determinarea conditiilor de fundare si a componentei solului.

Sunt comandate studii de aprovizionare cu utilitati, de circulatie si de accesibilitate auto.

#### **3.2 PREVEDERILE P.U.G.**

In P.U.G.- Tg.Mures, zona este cuprinsa in U.T.R. V7 – paduri, plantatii forestiere de protectie a versantilor.

Amplasamentul este cuprins in P.U.G. Tg.Mures in U.T.R. V7 – Paduri plantatii forestiere de protectie a versantilor.

Regulamentul acesteia nu permite construirea.

Datorita presiunilor locative, zona platoului Cornesti a fost restudiată pentru a se rezonifica si a aloca noi terenuri construirii.

In documentatia P.U.Z. Zona rezidentiala Cornesti, terenul beneficiarului lucrării este denumit LVz- Subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, cu subzona LV2z – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, situate pe versanti slab construiti, in conditii de densitate redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant.

Regulamentul acesteia este urmatorul :

### **LV - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI** - zona este inclusa in Lv si AA2 aferent P.U.G.:

**LV 2z** - 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 subzona 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 Cornesti, 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 și expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versanților**, 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;
- solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în panta trebuie avertizați ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul incalcarii prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;

**P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO

Adresa : str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 03.2017

- controlul scurgerii apelor pluviale in sensul captarii si drenarii acestora in sistem separativ in reseaua urbana.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**LVz** - se admite funcțiunea de locuire.

**ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**LV 2z** - locuințe individuale în regim de construire izolat cu **P+M** cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0 m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandata este **P+M**;
- 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.

**LV 2z** - se admite mansardarea cladirilor parter existente cu o suprafata desfasurata pentru nivelul de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

**LVz-** se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depaseasca **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 m**;

- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vita de vie, gradini.

**ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

**LVz-** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc 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 ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**LV 2z** - 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 **30%** (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80 mp.** pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata);

- parcela are suprafața minimă de **1000 mp** și un front la stradă de minim 15,0m; - - 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**

**LVz** - 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**

**LVz** - 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.

**LVz** - 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**

**LVz** - 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**

**LVz** - 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**

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

### **ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

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

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

### **ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**LVz** - 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;

**P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO

Adresa : str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 03.2017

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

**ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

**ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

**ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI**

**LVz** - 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 transparentă 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)**

**LV2z-POT<sub>max</sub> = 15%**

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

**LV 2z-CUT<sub>max</sub>=0,3**

Zona cuprinsă între str. Trebely, str.Verii, str.Privighetorii pînă la intersecția cu str. Petry Adam a fost detaliată în o a treia documentație de urbanism, aprobată cu H.C.L.290/2009, denumită „P.U.Z. Stabilire Reglementari Urbanistice pentru amplasare casa de locuit str. Trebaly nr.22, beneficiar Mora Akos si Mora Mihaela”. Regulamentul acesteia permitea construirea de loturi mai mici – maxim 600mp, cu coeficienți urbanistici P.O.T. max.30% și C.U.T. 0,5.

Această documentație înscrisă în mod eronat toate loturile neconstruite, în afara celui al comandatarului Mora Akos ca fiind zone verzi. Interpretarea Comisiei Tehnice este discutabilă cînd se spune că zonele verzi sunt neconstruibile, conform acestei documentații.

Regulamentul acestei documentații este :

**I. DISPOZITII GENERALE****1. Rolul regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea P.U.Z., întărind și detaliind reglementările din P.U.G. Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

**2. Baza legală a elaborării**

**P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO

Adresa : str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 03.2017

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 (republicata in 1995 si 2005) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularea, procedura de autorizare si continutul documentatiilor si HGR nr.525/1991 (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului.

### **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul regulament este intocmit pentru a fi create conditii de amplasare de noi constructii, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul studiat in intravilanul municipiului Tg.Mures. Regulamentul se va aplica in limitele terenului studiat conform plansa A03 – Reglementari urbanistice – **zona C - UTR – LV2z – in prezent si care se va schimba in subzona LV – subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+M, P+1e, situat pe versanti slab construiti.**

#### **Utilizari functionale**

##### **Utilizari functionale admise**

Se admite functiunea de locuire si functiuni complementare (servicii profesionale nepoluante).

Se admit schimbari functionale compatibile cu caracterul zonei.

##### **Utilizari admise cu conditionari**

Locuintele individuale in regim de construire izolat cu P, D+P+M, P+1 cu urmatoarele conditionari :

- nu se va construi fara studii geotehnice;
- regimul de construire va fi izolat;
- se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor;
- raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cit mai apropiat de **1,00**;
- Inaltimea maxima recomandata la constructiile individuale va fi de P, D+P+M, P+M, (P+1);
- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri maxim **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului;
- anexele gospodaresti vor fi autorizate numai retrase de la front cu conditia evitarii poluarii vecinatatii;
- se admite utilizarea terenului pentru plantatii de arbori fructiferi.

##### **Utilizari interzise**

- functiuni comerciale care depasesc suprafata de **200 mp ADC**, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;
- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozite en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitare pentru vinzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

**P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO

Adresa : str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 03.2017

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

***Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor***

- parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
  - parcela are suprafata minima de 600mp si un front la strada de **15,00 m**;
  - parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere.
  - constructiile de locuinte vor fi dispuse izolat.

***Amplasarea cladirilor fata de aliniament***

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4,00 m**;
- se vor respecta aliniamentele date de vecinatati, fiind permise retrageri fata de aliniament.

***Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei***

- cladirile vor fi dispuse numai izolat – vezi plansa A.04;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu cea din fatada principala, loturile avind orientare dubla, fata de str. Trebely si str. Verii.

Retragerea va fi de **4,00 m**.***Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela***

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **5,00 m**.

***Circulatii si accese***

- parcela va avea asigurata un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **5,00 m** latime.

***Stationarea autovehiculelor***

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

***Inaltimea maxima admisibila a cladirilor locuinte P, P+D+M, (P+1)***

- inaltimea maxima admisibila la cornisa **9,00 m**;
- inaltimea maxima a acoperisului nu va depasi **14,00 m**.

***Aspectul exterior al cladirilor***



**P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

Beneficiar : DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO

Adresa : str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.Z.

Data : 03.2017

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile existente in zona rezidentiala Cornesti;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile, pe sarpanta invelitoare tip tigla;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladiriloel si garajelor.

**Conditii de echipare edilitara**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare, publice existente in zona sau la extinderile acestora.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si capturarea apelor meteorice in retea de santuri;
- pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea solutii avizate de organele competente.

**Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- in zonele verzi se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea terenului (in special pe versantii dealurilor).

**Imprejmuiri**

- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2,20 m** si minim **1,80 m** din care un soclu opac de **0,30 m** si o parte transparenta din metal sau lemn dublat de gard viu.

**Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) si coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT).

- pentru terenurile cu suprafata peste 600 mp.

POTmax. = **30%**; CUTmax. = **0,60**

Se va urmari dotarea teritoriului cu echipamente tehnico-edilitare pentru asigurarea tuturor conditiilor necesare functionarii optime ale obiectivelor propuse.

Propunerea facuta pentru ocuparea terenului lui Dobo Elemer respecta toate prevederile P.U.Z.aprobat, anume :

S.teren	= 839,00 mp	
POT	= 30%	max. aprobat 30%
CUT	= 0,35	max. aprobat 0,6
H(nr. niveluri)	= S+P+1	

Se va reglementa tot terenul studiat, intre str.Verii, str.Trebely, str. Privighetorii si imobilele de la nr. 23 Verii si 44 Trebely.

<b>P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA</b> <b>Beneficiar :</b> DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO <b>Adresa :</b> str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures	<b>Faza :</b> P.U.Z. <b>Data :</b> 03.2017
--	---

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propun coeficienti urbanistici pentru ca zona verde din curte sa ramina majoritara. In curti se vor planta arbori fructiferi, decorativi, de mica inaltime.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Str.Verii are prospectul si imbracamintea conform normelor. Str. Trebely este ingusta, serpuita si in panta, la capatul ei Nu are latime pentru doua benzi de circulatie si interventiile facute pe ea nu permit largirea. Ar fi corect sa se stabileasca interdictie de acces pentru neriverani sau sa se declare sens unic pe tot parcursul ei. Aceasta masura ar reduce accesul iar traseul Zona centrala → Zona de agrement ar fi asigurat de str. Verii.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Prin aprobarea P.U.Z. construire locuinta Mora Akos si sotia, in teorie zona cuprinsa si in studiul de fata este construabila.

Dintr-o eroare, in plansa de reglementari urbanistice aferenta documentatiei aprobate, majoritatea terenurilor cuprinse in zona studiata au fost cuprinse la zone verzi existente si propuse, cu toate ca pe unele erau constructii.

Pentru corectarea acestei erori, documentatia de fata reanalizeaza si actualizeaza aceeasi zona, cu reglementari care fac posibila construirea pe loturile care indeplinesc cerintele Regulamentului Local de Urbanism. Aceasta ramine cel aprobat cu H.C.L.290/2009, anume – LV –Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P+M, P+1E situate pe versanti slab construiti.

P.O.T.max. 30%	min. 5%
C.U.T.max. 0,6	min. 0,2
H.max.	S+P+1
Lot minim	600,00 mp

Bilant teritorial pe zona studiata

NR. CRT	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime.	0,168	10,55	0,199	12,50
2.	Zona curti amenajate cu zone verzi, imobile neconstruite cu posibilitate de construire conf. reglementari	0,908	57,04	0,877	55,99
3.	Zona de cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	0,508	31,91	0,508	31,91
4.	Zona verde	0,008	0,50	0,008	0,50
	<b>TOTAL</b>	<b>1,592</b>	<b>100,00</b>	<b>1,592</b>	<b>100,00</b>

Bilant teritorial pe proprietatea beneficiarului

<b>P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA</b> <b>Beneficiar :</b> DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO <b>Adresa :</b> str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures	<b>Faza :</b> P.U.Z. <b>Data :</b> 03.2017
--	---

NR. CRT	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime.	27,50	3,28	181,00	21,57
2.	Zona curti amenajate cu zone verzi, imobile neconstruite cu posibilitate de construire conf. reglementari	811,50	96,72	-	-
3.	Zona platforme in incinta	-	-	457,00	54,47
4.	Zona verde	-	-	201,00	23,96
	<b>TOTAL</b>	<b>839,00</b>	<b>100,00</b>	<b>839,00</b>	<b>100,00</b>

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Aceasta se va face conform studiilor de aprovizionare si coexistenta lansate in lucru. Concluziile lor vor fi prezentate in documentatia finala.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Functiunea de locuire nu polueaza mediul. Coeficientii Urbanistici mici duc la o imagine verde si nu ingreveaza terenul, nu favorizeaza alunecarile de teren.

Masurile de preluare a apei meteorice vor stabili amplasamentul.

### **3.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA**

Zona este majoritara de locuire, cu servicii si institutii in apropiere. La fel drumurile sunt conforme si nu sunt necesare cedari de teren catre Domeniul Public.

## **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

### **4.1 INSCRIEREA IN PREVEDERILE DOCUMENTATIILOR APROBATE**

Propunerea reitereaza toate prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L.290/2009, cu corectarea plansei de Reglementari Urbanistice.

### **4.2. CATEGORII DE INTERVENTIE, PRIORITATI**

Se vor respecta conditiile de construire si fundare facute in stadiul geotehnic.

### **4.3. APRECIERILE ELABORATORULUI**

Documentatia corecteaza documentatiile aprobate si permite construirea intr-un amplasament dificil, dar cu calitati peisagere deosebite.

<p><b>P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA</b>  <b>Beneficiar</b> : DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO  <b>Adresa</b> : str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p><b>Faza</b> : P.U.Z.  <b>Data</b> : 03.2017</p>
---	--

Intocmit :  
arh. Kovacs Angela

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**afereent P.U.Z. – Stabilire reglementari pentru construire locuinta**

### **DISPOZITII GENERALE**

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documentatii :

- P.U.G.Tg.Mures elaborat de S.C.ARHITEXT INTELISOFT S.R.L.-Bucuresti, aprobat prin H.C.L. 257/2002.

- P.U.G. preliminar Tg.Mures.

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.

- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentatia de fata mentine prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L.290/2009, actualizindu-i propunerile.

Denumirea functionala ramine :

**LV – Subzona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+M, P+1E, situate pe versanti slab construiti.**

### **SECTIUNEA –I - Utilizare functionala**

<p><b>P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA</b>  <b>Beneficiar :</b> DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO  <b>Adresa :</b> str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p><b>Faza :</b> P.U.Z.  <b>Data :</b> 03.2017</p>
---	--

### ARTICOLUL 1. Utilizari admise

**LV** - Se admite functiunea de locuire si functiuni complementare (servicii profesionale nepoluante).

Se admit schimbari functionale compatibile cu caracterul zonei.

### ARTICOLUL 2. Utilizari admise cu conditionari

**LV** - Locuintele individuale in regim de construire izolat cu P, D+P+M, P+1 cu urmatoarele conditionari :

- nu se va construi fara studii geotehnice;
- regimul de construire va fi izolat;
- se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor;
- raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cit mai apropiat de **1,00**;
- Inaltimea maxima recomandata la constructiile individuale va fi de P, D+P+M, P+M, (P+1);
- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri maxim **30%**;
- plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului;
- anexele gospodaresti vor fi autorizate numai retrase de la front cu conditia evitarii poluarii vecinatatii;
- se admite utilizarea terenului pentru plantatii de arbori fructiferi.

### ARTICOLUL 3. Utilizari interzise

**LV** - • functiuni comerciale care depasesc suprafata de **200 mp ADC**, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;

• activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

- cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozite en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitare pentru vinzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## SECTIUNEA II - Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

### ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

**LV** - parcela se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :

- parcela are suprafata minima de 600mp si un front la strada de **15,00 m**;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere.

<p><b>P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA</b>  <b>Beneficiar :</b> DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO  <b>Adresa :</b> str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures</p>	<p><b>Faza :</b> P.U.Z.  <b>Data :</b> 03.2017</p>
---	--

- constructiile de locuinte vor fi dispuse izolat.

**ARTICOLUL 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4,00 m**;
- se vor respecta aliniamentele date de vecinatati, fiind permise retrageri fata de aliniament.

**ARTICOLUL 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei**

**LV-** • cladirile nou propuse vor fi dispuse numai izolat – vezi plansa A.04. Regulamentul este intocmit pentru cladirile noi, cladirile existente raman la dispozitia actuala si modificarea, supraetajarea lor se va face respectand coeficientii urbanistici ai zonei.

• retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu cea din fatada principala, la loturile avind orientare dubla, fata de str. Trebely si str. Verii si va respecta aliniamentul propus la art. 5 .

• pentru toate loturile, la cladirile noi propuse, retragerile față de limitele parcelei vor fi **3,0 metri**;

**ARTICOLUL 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

**LV-** • distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

**ARTICOLUL 8. Circulatii si accese**

**LV** • parcela va avea asigurata un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **5,00 m** latime.

**ARTICOLUL 9. Stationarea autovehiculelor**

**LV-** • stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

**ARTICOLUL 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor locuinte P, P+D+M, (P+1)**

- inaltimea maxima admisibila la cornisa **9,00 m**;
- inaltimea maxima a acoperisului nu va depasi **14,00 m**.

**ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al cladirilor**

**LV-** • cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile existente in zona rezidentiala Cornesti;

• toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile, pe sarpanța invelitoare tip tigla;

• se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.

**ARTICOLUL 12. Conditii de echipare edilitara**

**LV-** • toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare, publice existente in zona sau la extinderile acestora.

• se interzice dispozitia antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;

• se va asigura in mod special evacuarea rapida si capturarea apelor meteorice in rețeaua de santuri;

• pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea solutii avizate de organele competente.

**ARTICOLUL 13. Spatii libere si spatii plantate**

**P.U.Z.- STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**

**Beneficiar :** DOBO ELLEMER si sotia DOBO EDITH-ILDIKO

**Adresa :** str.Verii nr.19, mun.Tg.Mures, jud. Mures

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

**Data :** 03.2017

- LV-** • spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
  - in zonele verzi se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea terenului (in special pe versantii dealurilor).

**ARTICOLUL 14 Imprejmuiri**

- LV-** • gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2,20 m** si minim **1,80 m** din care un soclu opac de **0,30 m** si o parte transparenta din metal sau lemn dublat de gard viu.

**SECTIUNEA III -. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

**ARTICOLUL 15- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)**

- pentru terenurile cu suprafata peste 600 mp.

POTmax. = **30%**;

**ARTICOLUL 16- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT).**

CUTmax. = **0,60**