

P.U.Z.

**RECONFORMARE ZONĂ PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE**

în

Str. Pădurii f.nr., mun. Tg. Mureș, jud.Mureș

BENEFICIAR : S.C. MANGO S.R.L. si S.C.ENERGOVERT PROD COM S.R.L.

AMPLASAMENT : mun. Tg. Mureș, str. Pădurii f.nr., jud.Mureș

DATA ELABORARII : 04.2019

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.

Amplasament : mun. Tg. - Mureş, str. Pădurii f.nr. jud. Mureş

Faza : P.U.Z.

Data: 04.2019

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

T.ARH. GALFI ILDIKO

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
6. PLANUL DE ACTIUNE
7. GLOSAR DE TERMENI

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|--------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN ZONA TG. - MURES - ORTOFOTO | A-00 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. TG. MURES - APROBAT | A-00/1 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. CORNESTI | A-00/2 |
| 4. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. SI U.T.R. PRELIMINAR | A-00/3 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA | A-01 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE | A-02 |
| 7. PLAN DE MOBILARE TEREN | A-02/1 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI EDILITARE | A-03 |
| 9. PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | A-04 |

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureş, str. Pădurii f.nr. jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

MEMORIU PREZENTARE

Privind întocmire „ P.U.Z. - Reconformare zonă pentru construire locuințe”,
în str. Pădurii f.nr., mun.Tg. - Mureş, jud. Mureş
Beneficiar: S.C. MANGO S.R.L. și S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumire lucrarea: P.U.Z.-RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE
Amplasament: Mun.Tg. - Mureş, str. Pădurii f.nr., jud. Mureş
Beneficiari: S.C. MANGO S.R.L.
S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Faza de proiectare: P.U.Z.
Proiectant general: S.C. ARHITECTON S.R.L.– Tirgu Mureş
Arh. KOVACS ANGELA
Data elaborării: 04.2019

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul doreşte să construiască trei locuințe tip DUPLEX pe terenul evidențiat în C.F. nr. 137817/Tg. Mureş, nr. cad.137817, teren intravilan cu categorie de folosință „curți construcții” in suprafață de 1800,00 mp, proprietari S.C. MANGO S.R.L. cu cota 1/2 si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.cu cota 1/2.

Pentru demararea studiului au fost obținute :

- C.U. nr. 2436 din 11/12/2018 eliberat de mun. Tg. Mureş pentru elaborare P.U.Z.
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr.16/12.02.2019.
- Avizul de Oportunitate nr.7/28.02.2019.

Conform Avizului de Oportunitate, zona reglementată este proprietatea beneficiarului.
Se va studia toată zona **CB1z – Subzone dispesate existente.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior

- P.U.G.Tg. Mureş, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002.
- P.U.Z. Zona rezidențială Cornești, aprobat cu HCL 166/2000.

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare.
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, și de elaborare și actualizare a Documentației de Urbanism.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg.Mureș.
- Studii de eliberare și protejare a terenului.
- Studii geotehnice și topografice.
- Studii de aprovizionare cu utilități a terenului.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Limitrof terenului studiat există investiția începută de municipiu în asociație cu o firmă privată, cu funcțiunea de Cămin de Batrâni. Aceasta a rămas neterminată de mai mulți ani.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Amplasamentul se află în zona Platoului Cornești, în capătul str. Pădurii. Zona a evoluat ca un cartier de locuințe de calitate, cu terenuri avantajate de panorama largă spre valea râului Mureș.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul se află în intravilanul mun. Tg.Mureș, în zona Platoului Cornești, limitrof pădurii municipale și zonei de agrement.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Terenul beneficiază de amplasarea lângă pădurea municipală, în partea superioară a versantului sudic al văii râului Mureș. Are o pantă descendentă către str. Pădurii și valea râului, începând de la liziera pădurii.

2.4. CIRCULAȚIA**Aspecte critice**

Accesul se face din str. Pădurii, care are un prospect de aproximativ 10,00m, cu două benzi și trotuar parțial. Aceasta nu este asfaltată în zona de acces la investiție.

Transport

În str. Pădurii și în zona Platoului Cornești nu există transport în comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona este construită cu locuințe.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

<p>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L. Amplasament : mun. Tg. - Mureş, str. Pădurii f.nr. jud. Mureş</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 04.2019</p>
--	---

Zona este preponderent rezidențială în vecinătate există structura nefinalizată a Casei de Bătrâni și Zona de Acord Cornuști.

Relationări între funcțiuni

Zona de locuințe are acces facil la zona de acord și servicii de alimentație publică de pe platoul Cornuști.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții. Limitrof sunt loturi construite cu clădiri de dimensiuni mici sau medii, cu regim de înălțime mic

Aspecte calitative ale fondului construit

Locuințele noi au stare fizică și aspect foarte bune.

Structura căminului de bătrâni este nefinalizată, urmând a fi definitivată ca funcțiune și aspect în perioada următoare.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are toate utilitățile necesare funcționării – drum de acces, rețele edilitare.

Serviciile publice sunt în zona str. Mihai Viteazu – la aproximativ 3 km de amplasamentul studiat.

Limitrof există zona de acord Cornuști, cu alimentație publică, servicii hoteliere.

Asigurarea cu spații verzi

Loturile construite au grădini în incinte. Limitrof există pădurea municipală, cu copaci maturi și vegetație specifică.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament aflat la limita intravilanului are următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulație	- Str. Pădurii neasfaltată, fără trotuare.	- Executarea lucrărilor de conformare a străzii la normele urbane – lățime, trotuare, asfaltare
Fond construit și utilizarea terenului	- Zonă studiată este liberă de construcții. - Limitrof există structura nefinalizată a Căminului de Bătrâni.	- Reglementarea zonei. - Finalizarea investiției Căminului de Bătrâni.
Spații plantate și acord, sport	- Zona de acord Platoul Cornuști nesistemată, construită agresiv cu clădiri provizorii neadecvate.	- Reglementarea construirii zonei de acord cu pastrarea caracterului. - Eliminarea construcțiilor provizorii. - Îmbunătățirea accesibilității spre aceasta

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L. Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș	Faza : P.U.Z. Data: 04.2019
---	--------------------------------

Probleme de mediu	- Zonă fără probleme de mediu	- Păstrarea caracterului verde al zonei.
Protejarea zonelor: -cu valoare de patrimoniu, - pe baza normelor sanitare în vigoare - față de construcții și culoare tehnice. - cu destinație specială. - zone poluate	- Nu este cazul.	- Nu este cazul

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona are toate utilitățile necesare construirii.

Apă canalizare

Conform avizului nr.241/12.03.2019 al S.C.Compania Aquaserv S.A., în str. Pădurii sunt următoarele rețele – conductă de apă P.E. \varnothing 110, cu un cămin de apometru
 - canal menajer P.V.C. \varnothing 250, cu un cămin de racordare
 - canal pluvial P.V.C. \varnothing 315, cu o gură de scurgere.

Electricitate

Conform avizului SDEE Electrica S.A., pe str. Pădurii există o LEA 0,4kV, cablu torsadat din P.T. Ab 537, stâlpi de beton.
 Pe str. Pădurii există linie electrică LES de iluminat stradal și traseu voce-dată.

Gaze naturale

Conform avizului nr.211510237/01.03.2019 al S.C.DELGAZ GRID S.A., în zonă nu există rețele de distribuție gaze. Conducta de gaz de presiune redusa ajunge pana la aproximativ 60,0 m de amplasament.

Telecomunicații

Conform avizului nr. 358/06.03.2019 al S.C.TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., în zonă nu există rețele de comunicații electronice

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat se află într-o zonă cu caracter verde, lângă pădure, pe o pantă mică, propice construirii.

Terenul are o însoțire optimă, panta fiind orientată spre sud-est.

Nu sunt probleme de alunecări de teren, inundații sau noxe degajate de factori tropici sau antropici. Terenul studiat a fost amenajat prin reconformari de profile, creare de taluzuri. Construirea pe acestea se poate face cu masuri de protecție, desemnate în studiul geotehnic.

A fost întocmit un studiu geotehnic cu următoarele concluzii :

Pentru cercetarea terenului de fundare de pe amplasament, s-au executat trei foraje geotehnice. Forajele s-au executat până la adâncimea de -6,00 m, față de cota 0,00 nivel teren. Stratificația este următoarea :

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. și S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

F1

0,00m – 3,50m – umplutură locală din nivelarea versantului
3,50m – 4,40m – nisip argilos galben, cu pietriș, îndesare medie
4,40m – 6,00m – pietriș cu nisip, îndesat.

Apa subterană nu a fost interceptată.

F2

0,00 – 1,50m – umplutură pământ
1,50m – 2,50m – nisip argilos cafeniu gălbui, cu intercalații nisipoase.
2,50m – 4,50m – pietriș cu nisip, îndesat.
4,50m – 6,00m – praf argilos nisipos, plastic vârtos, cu intercalații de nisip și pietriș.

Apa subterană nu a fost interceptată.

F3

0,00m – 2,00m – umplutură pământ
2,00m – 2,30m – argilă cafenie, plastic vârtosă (vechiul sol vegetal).
2,30m – 4,00m – argilă nisipoasă galbenă, plastic vârtosă.
4,00m – 6,00m – pietriș cu nisip, îndesat.

CONCLUZII SI RECOMANDARI

Amplasamentul studiat se află în partea înaltă a orașului, zona Platoul Cornești, str.Pădurii f.nr. Terenul are forma unei pseudoterase, rezultat din amenajarea unui versant înclinat. Platoul rezultat este constituit din material local, rezultat din nivelarea versantului, și este ridicat față de drum și parcelele învecinate din aval cu minim 2m. Deși materialul cu care s-a amenajat acest platou nu pare că a fost compactat, el are o anumită vechime și a rezistat destul de bine în timp, fiind aparent stabil, în condițiile în care există o construcție parter (care va fi demolată). Între taluzul abrupt, împădurit, din amonte (est) și limita de proprietate există o distanță de minim 3m.

Nu doar terenul studiat ci și alte parcele învecinate au fost amenajate prin intervenții antropice, mai mult sau mai puțin conforme. Este greu de intuit înclinarea inițială a pantelor din zonă, dar cu ajutorul forajelor și din observațiile vizuale, panta inițială ar fi de minim 10%:

Datorită particularităților menționate, terenul este încadrat la grupa condițiilor geomorfologice complicate conform NP 074/2014.

Pe platou există o construcție parter, dispusă în plan longitudinal, care va fi demolată. Clădirea prezintă fisuri asociate cu tasări diferențiate, fiind fundată pe umplutură.

Investigațiile geotehnice pentru faza P.U.Z. au constatat din 3 foraje geotehnice la adâncimea de 6m și 2 penetrări dinamice cu penetrometrul dinamic greu.

S-au detectat următoarele strate :

1). Stratul de umplutură

Este prezent în toate forajele având grosimi variabile, mai mare spre marginea taluzului vestic, în special spre S-V (F1= -3,5 m, F2= -1,5 m, F3= -2,00 m). Cota de referință este aprox. z= 437,50 m.

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

Platoul artificial, realizat din umplutură locală, rezultată din nivelarea versantului se prezintă în stare destul de bună, din observațiile vizuale nu am constatat deplasări de mase de pământ sau crăpături asociate cu fenomene de instabilitate. Cu toate acestea, în urma investigațiilor geotehnice (foraje, penetrări), am constatat că umplutura din care acesta a fost realizat prezintă o consistență scăzută (1-2 lovituri/10cm cu penetrometrul dinamic greu) :

2). Strat de argie nisipoase/ nisipuri argiloase

Este prezent discontinuu, lipsește în zonele unde a fost excavat material din versant (ex.F3) 3-5 lovituri cu DPH.

3). Strat de pietriș cu nisip, uscat (aluviuni de terasă)

Acesta are un grad de îndesare ridicat (medie-mare) -9-25 lovituri/10 cm – DPH1, 6-20 lovituri/10 cm.

A fost interceptat în toate forajele, la adâncime mai mică spre partea din spate (F2 – 2,5 m) și mai mare spre marginea platoului artificial – taluz vest (-4,5 m F1, -4,0 m F3). Acesta este și stratul reper, pe baza căruia s-au putut realiza 2 profile geotehnice. Stratele de deasupra pietrișului pot lipsi.

4). Strat de praf argilos galben cu intercalații de pietriș și nisip (doar în forajul F2)

Apa subterană nu a fost interceptată în niciunul din foraje. Pânza freatică se află la adâncimi mari. Totuși, nu excludem infiltrații rezultate din ape de șiroaie în perioadele cu precipitații abundente. Datorită caracterului impermeabil al argilelor, există o scurgere preponderent la suprafața apelor pluviale.

Se va depăși obligatoriu stratul de umplutură (între -1,5m -3,5m). Fundațiile vor fi încastrate în teren natural nederanjat, stabil și cu capacitate portantă ridicată – strat de pietriș cu nisip. Stratul de pietriș cu nisipuscat, de terasă este teren bun de fundare ($P_{conv}=300=400$ kPa), dar în condițiile de strate înclinate și condițiile geomorfologice complicate, recomandăm $P_{conv} < 250$ kpa, până la investigarea mai complexă a amplasamentului la faza PT/DTAC.

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

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

Se va asigura drenarea terenului. Descărcarea terenului se face gravitațional spre aval.

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 se vor realiza în straturi de 10 – 15 cm la umiditatea optimă de compactare.

Compactarea fiecărui strat trebuie adusă 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 normative C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite. Săpăturile se execută sprijinit cu elemente de calcul conform NP 124/2010.

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.

Pentru menținerea stabilității terenului se recomandă :

- drenarea apelor pluviale pentru a nu permite pătrunderea apei meteorice în complexe, ce ar provoca scăderea proprietăților naturale fizice – mecanice.
- protejarea terenului de fundare de infiltrații, prin realizarea unor trotuare exitinse și având caracter impermeabil.
- sistematizarea scurgerilor de apă de pe acoperiș prin colectarea lor în drenuri izolate care se vor descărca în rețeaua de canalizare.
- consolidări de taluz în funcție de opțiunile de proiectare.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația de Urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației conform legii.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pe teren s-au efectuat studii geotehnice și topografice.

Pe parcursul întocmirii Documentației de Urbanism au fost solicitate avize de amplasament și de posibilități de aprovizionare cu utilități de la toți furnizorii.

Se va întocmi o documentație de sistematizare verticală și drumuri pentru conformarea căii de acces la viitoarele parcele.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În P.U.G. Tg.Mureș zona este cuprinsă în U.T.R. LV2 și regulamentul zonei funcționale este următorul :

LV - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

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

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, în special de pe dealul Budiului și din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin reletizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;

- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o **Comisie a Versanților**, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau reletizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

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 pantă trebuie avertizați că societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;

- se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

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

LV – se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV 2 - locuințe individuale în regim de construire izolat cu parter cu următoarele condiționări:

-nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;

-regimul de construire va fi numai izolat;

-se va sigura o greutate cât mai redusă 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 cât mai apropiat de **1,0**;

-înălțimea maximă recomandată este **P** se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **30%**;

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

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

LV- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200mp** ADC și să nu genereze transporturi grele;

-aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250metri**;

– se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A LĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- LV 2** - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0x 15,0 metri (225mp)** și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **10%** (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80 mp.** pentru, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):
- parcela are suprafața minimă de **3000 mp.** și un front la stradă de minim **20,0 m;** adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
 - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0 m.;**

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- LV** - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0 metri;**
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

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

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

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

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. -ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

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

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

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

LV 2 - POT_{max}=5%

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

LV 2 - CUT_{max}=0,05

În zona colinară a municipiului a fost aprobată o documentație urbanistică denumită " **P.U.Z.-Zona Rezidențială Cornești** " care corectă P.U.G.-ul și reglementările, conform cerințelor actuale în zonă.

Reglementarea zonei studiate este dată prin U.T.R. **Cbz – Zone situate înafara cartierului central care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală, cu subzona CB1z.**

CBz - Zone situate înafara cartierului central care grupează complexe de importanță supramunicipală și municipală

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI: zona este inclusă în CB aferent P.U.G.

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului, a căror calitate funcțională și estetica conditionează întreaga dezvoltare a municipiului. Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

CB 1z - subzone dispersate existente;

Pentru intervenții în cazul transformării sau extinderii unei clădiri din unitățile teritoriale de referință CB1z este necesară întocmirea unui P.U.D.

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

CB 1z– se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB 1z - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.

– întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezerva să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CB 1z - se interzic:

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

CB 1z - se mențin limitele actuale ale diferitelor unități.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CB 1z - extinderea sau reconstrucția echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim **10** metri sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție de prospectul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,0** metri (aliniament posterior);
- pe străzile din zonele protejate se va menține situația existentă de configurare a fronturilor stradale – cu retragere de minim **4,0** metri sau cu dispunere pe aliniament.

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

CB 1z - în cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa principală dar nu cu mai puțin de **5,0** metri;

- în zonele de versanți, se va construi în regim izolat;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispus pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0** metri de la aliniament;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0** metri.

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

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

CB 1z- conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de **6,0** metri;
- distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **4,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**CB 1z-** conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică;

CB 1P- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0** metri.

CB 2- circulațiile carosabile din campus vor fi prevăzute cu denivelări transversale (rampe) pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**CB 1z** - conform P.U.D., cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de **1,20** m înălțimea;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250** metri.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB 1z - se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+5 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu două fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente va fi retrasă cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu cu mai puțin de **4,0** metri;

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de **50,0** metri pe străzile de 4 fire de circulație și pe o lungime de **25** metri pe străzile cu două fire de circulație sau cu unul singur; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri.

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB 1z- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversitati de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12. -CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CB 1z- conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CB 1z- conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,0cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp**;
- pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului , se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

CB 1z- conform P.U.D. cu următoarele condiționări:

- - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,30m.**, partea superioara transparenta și vor putea fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZAREA TERENULUI**ARTICOLUL 15. -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

CB 1z- conform P.U.D., cu următoarele recomandări:

- în zona de versanți construibili (stabili și consolidați) **POTmax=20%**

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

CB 1z- conform P.U.D., în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- în zona de versanți construibili (stabili și consolidați) **CUTmax=0,3**

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona are șansa să fie situată lângă pădure, pe un versant înșorit, fără probleme de poluare. Pentru păstrarea caracterului verde se recomandă mineralizarea minimă a terenului, regim de înălțime mic, plantarea spațiilor verzi din incinte cu vegetație mică și medie.

Locuințele se vor amplasa cu favorizarea înșoririi optime și a vederii către zonele naturale.

Spațiile verzi publice nu sunt prevăzute în documentația de față. Responsabilitatea acestora este a Administrației Publice Locale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la investiție se face din str. Pădurii. Aceasta va fi asfaltată, cu trotuare conformate.

A fost întocmit un studiu de circulație, cu următoarele concluzii :

- str. Pădurii este caracterizată la nivel de medie zilnică anuală de o circulație excelentă, NIVEL DE SERVICIU A – Circulație fluentă, fără cozi de așteptare, viteză liberă de circulație.

- str. Dimitrie Cantemir este caracterizată la nivel de medie zilnică anuală de o circulație excelentă, NIVEL DE SERVICIU A - Circulație fluentă, fără cozi de așteptare, viteză liberă de circulație.

- str. Preot Ștefan Rusu este caracterizată la nivel de medie zilnică anuală de o circulație excelentă, NIVEL DE SERVICIU A - Circulație fluentă, fără cozi de așteptare, viteză liberă de circulație.

Măsurătorile de trafic efectuate, identifică câteva intenții de deplasare, care se constituie în baza de analiză a fluxurilor de trafic. Din punct de vedere al gradului de interes pentru intenția de deplasare, acestea se structurează astfel :

a) Intenția de deplasare principală este deplasarea în direcția str. Pădurii, cu variante de evoluție spre locurile de muncă ale cetățenilor și unităților de învățământ.

b) Intenția de deplasare secundară este deplasarea dinspre str.Mihai Viteazul spre str. Pădurii, dinspre str. Dimitrie Cantemir spre str. Pădurii precum și dinspre str. Preot Ștefan Rusu spre str. Pădurii.

La orele de vârf, măsurătorile de trafic au înregistrat următorii parametri de circulație în zona studiată (volumul de trafic) :

- Str.Pădurii spre str. M.Vitezul : 62 autovehicule/oră.
- Str. Pădurii prin str. Dimitrie Cantemir spre str. M.Vitezul : 28 autovehicule/oră.
- Str. Pădurii prin str. Preot Ștefan Rusu spre str. M.Vitezul : 24 autovehicule/oră.

Zona studiată va rămâne caracterizată la nivel de medie zilnică anuală de aceleași NIVEL DE SERVICIU descrise în capitolele anterioare.

Accesul în zona ansamblului construit, nu necesită schimbări ale infrastructurii rutiere, intrarea și ieșirea autovehiculelor fiind asigurată pe câte o bandă.

Se poate trage concluzia că edificarea ansamblului de locuințe duplex va afecta în mod nesemnificativ traficul rutier din zona studiată., valorile fluxurilor de circulație rămânând neschimbate, la valori medii.

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTEBeneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. MureșFaza : P.U.Z.
Data: 04.2019**3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI URBANISTICE, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Documentația propune reconversia terenului proprietatea initiatorilor documentatiei în funcțiune de locuire, cu adoptarea unei denumiri funcționale adecvate, anume U.T.R. **LVz – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, cu subzona LV4z – subzona locuințelor tip DUPLEX cu regim de înălțime D+P+M(1) situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.**

Subzona LV4z va completa regulamentul existent al U.T.R. LVz aprobat în P.U.Z.- Zona Rezidențială Cornești.

Se propun : **P.O.T.max. 24,00 %**
C.U.T.max. 0,4

Restul suprafeței cuprinse în U.T.R. **CB1z** rămâne cu denumirea și regulamentul aprobat în P.U.Z.- Cornești.

BILANT TERITORIAL pe terenul beneficiarului lucrării :

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zonă locuințe cu regim mic de înălțime	-	-	425,00	23,61
2.	Zonă instituții publice și servicii	-	-	-	-
3.	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	403,00	22,39
4.	Zonă verde amenajată în incintă	1800,00	100%	972,00	54,00
	TOTAL	1800,00	100%	1800,00	100%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În funcție de informațiile primite de la furnizorii de utilități se vor stabili metodele de abordare a aprovizionării cu utilități a locuințelor.

Acestea se vor definitiva și prezenta după analiza punctuală a fiecărei propuneri de extindere rețele, și se vor proiecta în funcție de propunerea de drum care v-a fi făcută de Autoritatea locală. Concluzia după studiul rețelelor din zonă este că aprovizionarea viitoarelor locuințe - 6 la număr- se poate face cu extinderea celor existente, care au rezerve. Costurile vor fi suportate de proprietarii locuințelor.

- Apă și canalizare

Alimentarea cu apă a ansamblului rezidențial se va realiza prin pozarea unei conducte din polietilenă alimentată din conducta existentă din polietilenă PE 100 De 110 mm, p=4,0 bar, fiind prevăzute brașamente separate pentru fiecare bloc de locuințe

Rețeaua de canalizare menajeră a ansamblului rezidențial se va realiza prin pozarea unor conducte din PVC, racordate la conducta existentă din PVC Dn 250mm, fiind prevăzute racorduri separate pentru fiecare bloc de locuințe.

Conducta și brașamentele de apă, respectiv cele de canalizare menajeră se vor executa din țevă de polietilenă PE 100 SDR11, respectiv PVC, cu respectarea tuturor

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

prevederilor 19/2015 – Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare, NP133/2013 – Normativ pentru proiectarea, executarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților alimentate cu gaze naturale, pe traseele menționate pe planșele desenate, anexate prezentei. Conductele și bransamentele/racordurile din polietilenă/PVC vor fi pozate în săpătură și vor respecta distanțele minime de siguranță față de obstacolele, construcțiile și și alte instalații impuse prin avizele tehnice ale deținătorilor de utilități.

- Electricitate

Montarea unei firide de rețea tip E2+4, din PAFS, racordată prin 2 circuite LES 1kV proiectate la stâlpul nr.24 al LEA 0,4kV existente. LES 1kV se va realiza cu cablu armat tip ACYABY 3X150+70mmp, în lungime de aproximativ 135m fiecare ($L_p = 120m$).

Pentru primul imobil se va monta un grup de măsură TDC-2, alipit firidei de rețea, alimentat prin cablu ACYABY 4X25mmp, în lungime de aproximativ 5m.

Pentru celelalte 2 imobile se va monta câte un grup de măsură TDC-2, alimentat fiecare prin cablu ACYABY 3X25+16mmp, în lungime de aprox.50m.

Firida de rețea, respectiv TDC-2, se vor monta în domeniu privat, la limita de proprietate cu acces din domeniul public.

Tablourile de distribuție și contorizare TDC-2 vor fi realizate în carcasă din PAFS și se vor echipa cu separatoare cu siguranțe (pentru separare vizibilă) pe intrare contor de la firida de rețea proiectată și cu disjunctoare $I_n=32A$, cu protecție diferențială 300Ma și DPST. La fiecare TDC-2 se va realiza o priză de pământ având $R_p \leq 4\Omega$.

În zona spațiilor verzi, LES 1kV proiectată se va poza la adâncimea de 0,8m, între două straturi succesive de nisip cu o grosime de 10 cm fiecare, semnalizate cu bandă avertizoare din PVC.

În zonele cu solicitări mecanice, LES 1kV proiectată se va poza la adâncimea de 0,8m, protejată în tub PVC înglobat în strat de beton (profil tip T), semnalizate cu bandă avertizoare din PVC.

La urcarea pe stâlpul LEA jt existent cablul se va proteja în țevă OI-Zn 2" pe o înălțime de minim 2m deasupra solului.

Zonele afectate de săpătură vor fi refăcute la starea inițială.

Pentru iluminatul stradal se propune extinderea rețelei existente pe str. Pădurii cu corpuri de iluminat stradal cu sursa LED, înălțimea de 9 m.

Pentru asigurarea cu voce-date a clădirilor propuse se extinde traseul existent pe str. Pădurii prin tubulatură PEHD $\varnothing 40$ și o cameretă de tragere.

- Gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a ansamblului se va realiza prin pozarea unei conducte din polietilenă alimentată din conducta existentă, fiind prevăzut bransament individual pentru un imobil și bransament comun pentru celelalte două imobile.

Conducta și bransamentele se vor executa din țevă de polietilenă PE 100 SDR11, cu respectarea tuturor prevederilor Normativului tehnic pentru Proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, pe traseele menționate pe planșele desenate anexate prezentei. Conductele și bransamentele din polietilenă vor fi pozate în săpătură și vor respecta distanțele minime de siguranță față de obstacole, construcții și alte instalații.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Funcțiunea propusă de locuire nu aduce poluare.

Amplasamentul nu are probleme de alunecări de teren, inundabilitate sau noxe tropice sau antropice.

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L. Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș	Faza : P.U.Z. Data: 04.2019
---	--------------------------------

Se va recomanda mineralizarea minimă a terenului, plantarea de vegetație in zonele rămase libere în incintă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Zona este preponderent ocupată cu locuințe unifamiliale. Accesul acestora la utilitățile publice este facilitată de rețeaua stradală comunală.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.

Terenul studiat a fost reglementat în documentația "P.U.Z. - Zona rezidențială Cornești" ulterioară aprobării P.U.G.

Documentația de față adaptează Regulamentul de construire la direcția de dezvoltare a zonei.

Este preluat și reconformat regulamentul zonei de locuit limitrofe, cu adaptarea la tema de proiectare.

Se propune un regulament care permite mobilarea terenului cu locuințe tip DUPLEX, cu dimensiuni reduse și imagine / volum contemporane.

4.2. CATEGORII SI PRIORITATI DE INTERVENTIE

Se vor elabora proiecte de aprovizionare cu utilități a zonei și locuințelor propuse.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI

Propunerea de construire făcută pe teren este adaptată amplasamentului. Cu aceasta se va finaliza traseul str. Pădurii, cu respectarea perspectivei deschise către versantul împădurit și spre valea râului Mureș.

O dată cu finalizarea structurilor Căminului de Bătrâni, zona va căpăta statut urban și va defini trecerea între rezidențial și agrement.

Întocmit :
Arh. Kovacs Angela

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent „ P.U.Z. – RECONFORMARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE”

**în str. Pădurii f.nr., mun. Tg. - Mureș, jud. Mureș,
beneficiari: S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.**

I. DISPOZITII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

- 1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal — Reconformare zonă pentru construire locuințe, beneficiar S.C.ENERGO VERT PROD COM S.R.L., însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.
- 1.2.Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- 1.3.Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent.

2.Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

- 2.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- P.U.G. Tg.Mureș, elaborat de S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L.
- P.U.G. preliminar, elaborat de S.C.PROIECT S.A.
- P.U.Z.- Zona rezidențială Cornești, elaborat de S.C.PROIECT S.A.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G.525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- 3.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureş, str. Pădurii f.nr. jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

3.2.Reglementarea activităţii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfăşura după cum urmează :

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**4.Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural , construit**

4.1.Autorizarea amplasării de construcţii se va face cu obligativitatea încadrării construcţiei, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului architectural, în zona care are caracter natural, peisaj şi vegetaţie abundentă.

5.Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcţiilor se face în zone care nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

5.2. Autorizarea executării construcţiilor se poate face numai cu condiţia asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt :

- Alimentarea cu energie electrica
- Alimentarea cu apă potabilă
- Gaz
- Telecomunicaţii
- Colectarea şi înlăturarea apelor menajere reziduale şi a deşeurilor.

5.3. Autorizarea executării construcţiilor se condiţionează de realizarea spaţiilor de parcare în interiorul loturilor.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt :

- Carosabilul şi trotuarele
- Zonele verzi.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Aliniamentul propus este la 5,0m.

Distanţa faţă de limite este de 3,0m faţă de laterale şi 5,0m faţă de cea posterioară.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcţiile sau incintele se va realiza din căi de circulaţie publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

7.2. Se vor asigura accese pentru forţele de intervenţie, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor.

7.3. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiţionat în locuri vizibile din circulaţiile publice.

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu P.O.T.max. admis. Suprafața minimă a lotului constructibil este de 600mp.
- 9.2. Terenurile vor avea adâncimea mai mare decât lățimea parcelei sau se vor adapta la conformatia parcelei
- 9.3. Înălțimea maximă este D+P+(M)1.
- 9.4. Autorizarea executării construcțiilor se face doar dacă acestea au aspect corespunzător funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

- 10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi inierbat si plantat cu pomi decorativi .
- 10.2. Terenul va avea imprejmuire transparenta sau dublata de gard viu.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Documentația propune denumirea funcțională **LVz – Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți cu subzona LV4z - Subzona locuințelor tip Duplex cu regim de înălțime D+P+M (1) situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.**

Aceasta se aplică suprafeței de 1800mp, proprietatea inițiatorilor documentației.

Restul terenului cuprins în UTR CB1z rămâne cu denumirea și regulamentul aprobat.

Regulamentul propus este :

LVz - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți

GENERALITĂȚI : Caracterul zonei

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

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

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.

LV 3z- subzone cu regim de înălțime P, P+M, P+1 în curs de construire, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

LV4z - Subzona locuințelor tip Duplex cu regim de înălțime D+P+M(1) situate pe versanți slabconstruiți, în condiții de densitate redusă.

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

LVz – se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

LV 2z - locuințe individuale în regim de construire izolat cu parter cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0 m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1,0**;
- înălțimea maximă recomandată 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 1Z+LV2z - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

LV3z – locuințe individuale în regim izolat cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureş, str. Pădurii f.nr. jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăşi **15,0** m.
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeţei terenului cu clădiri şi suprafeţe impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;

LV4z - se admite locuinţe tip Duplex, cu regim de înălţime D+P+M(1);

LVz- se admit funcţiuni comerciale şi servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depasească **200** mp ADC şi să nu genereze transporturi grele; aceste funcţiuni vor fi dispuse la intersecţii şi se va considera că au o arie de servire de **250** metri;
– se admite utilizarea terenului pentru plantaţii de arbori fructiferi, viţe de vie, grădini;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LVz- se interzic următoarele utilizări:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depasesc suprafaţa de **200**mp. ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate;
- creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţa;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- autobaze şi staţii de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LV 1z - parcela se considera constructibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiţii, ţinându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de **15,0x 15,0** metri (**225**mp.) şi de limitarea mineralizării şi acoperirii cu construcţii a parcelei la maxim **30%** (ceea ce adaugă la suprafaţa construită a locuinţei încă circa **80** mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

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

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

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

- parcela are suprafața minimă de **1000 mp.** și un front la stradă de minim **15,0 m;**
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3,0 m.;**

LV4z – parcela minimă este **600 mp;**

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 **5,0metri.**

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 **3,0metri** latime.

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

LV 1z- înălțimea maximă admisibilă la cornișe **7,0 metri (P+1)**

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

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

LV 3z - înălțimea maximă admisibilă la cornișe **4,0** metri (P)

LV 4z - înălțimea maximă admisibilă la cornișe **7,0** metri (D+P+M,1)

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 proprietatii 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;
– 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 accese 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)**

LV 1z – POTmax = 20%

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

LV 2z – POTmax = 15%

LV 3z – POTmax = 15%

LV 4z – POTmax = 24%

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

LV 1z - pentru înălțimi P - CUTmax = 0,3

– pentru înălțimi P+1 - **CUTmax = 0,6**

LV 2z - CUTmax = 0,3

LV 3z - CUTmax = 0,3

LV 4z - CUTmax = 0,4

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L. Amplasament : mun. Tg. - Mureş, str. Pădurii f.nr. jud. Mureş	Faza : P.U.Z. Data: 04.2019
---	--------------------------------

PLAN DE ACTIUNE

Implementare investitiei propuse

„P.U.Z. RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”

1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea investitiei : **„RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE”**

Amplasamentul investitiei : **mun.Tg.Mureş, str. Pădurii f.nr., jud.Mureş**

Beneficiar: **S.C. MANGO S.R.L.şi S.C.ENERGOVERT PROD COM S.R.L.**

Proiectant : **S.C. ARHITECTON S.R.L.**

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

Data : **04.2019**

2.ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U..Z

După aprobarea în Consiliul Local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categorii de lucrări necesare investitiei.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor :

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANTATOR
Proiectarea drumurilor si a retelelor edilitare.	Mai.2019	Investitor
Obtinere C.U. infrastructura	Iun.2019	Investitor
Obtinere A.C. infrastructura	Iul.2019	Investitor
Proiectarea edificatelor	Apr.2019	Investitor
Obtinere C.U. edificate	Apr.2019	Investitor

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L. Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș	Faza : P.U.Z. Data: 04.2019
---	--------------------------------

Obtinere A.C. edificate	Iul.2019	Investitor
Inceperea lucrarilor conform A.C. obtinute pt. categoriile de lucrari necesare investitiei	Iul.2019	Investitor
Inchidere lucrari conform A.C.	2020	Investitor
Receptie lucrari , intabulare in C.F..	2020	Investitor

Beneficiar :

Intocmit :
Arh. Kovacs Angela

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureş, str. Pădurii f.nr. jud. Mureş

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

GLOSAR DE TERMENI

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras

<p>P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L. Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 04.2019</p>
--	---

să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L. Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș	Faza : P.U.Z. Data: 04.2019
---	--------------------------------

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează

P.U.Z.- RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar : S.C. MANGO S.R.L. si S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.
Amplasament : mun. Tg. - Mureș, str. Pădurii f.nr. jud. Mureș

Faza : P.U.Z.
Data: 04.2019

pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea 51/2006*).