**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII -STR. IOAN VESCAN- TIRGU MURES**



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

**AMPLASAMENT:** str. IOAN VESCAN f.nr., mun. Tg. Mures, jud. Mures

**DATA ELABORARII**: 11.2019

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT**

ARH. GLĂJA EUGEN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PROIECTANTI URBANISM**

ARH. GLĂJA EUGEN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ARH. GLĂJA CRISTIAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**BORDEROU**

**I. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU GENERAL
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
6. PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ
7. GLOSAR DE TERMENI
8. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1676/12.09.2019
9. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA nr. 128362
10. STUDIU GEO-TEHNIC
11. Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism nr.16/68/06.08.2019
12. Avizul de OPORTUNITATE nr. 41 din 22/10/2019
13. Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism nr.18/140/12.12.2019
14. DECLARATII, AVIZE, ACORDURI conform C.U.

**II. PIESE DESENATE**

1. PLAN DE ÎNCADRARE IN LOCALITATE scara 1-5000 A-01
2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. UNIRII scara 1-5000 A-02
3. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI scara 1-500 A-03
4. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-500 A-04
5. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR scara 1-500 A-05
6. POSIBILITATI DE MOBILARE scara 1-500 A-06
7. PROFILE STRADALE scara 1-100 A-07
8. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1-1000 A-08
9. PERSPECTIVE A-09, A-10, A-11, A-12

**MEMORIU GENERAL**

**P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII -STR. IOAN VESCAN- TIRGU MURES**

**beneficiar S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.**

**1. PREZENTAREA INVESTITIEI**

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiţiei : **P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII -STR. IOAN VESCAN- TIRGU MURES**

Amplasamentul investiţiei : **str. Ioan Vescan fr.nr., mun Tg.Mures, jud.Mureş**

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

Proiectant : **S.C. DOMUS S.R.L. , Tirgu Mureş**

Faza : **PUZ**

Data : **11.2019**

1. 2. OBIECTIVUL LUCRARII

Solicitari ale temei program

Beneficiarul doreste sa reglementeze terenul in vederea construirii de locuinte

individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat, situate in noile extinderi.Punerea in aplicare a prevederilor PUZ se va face intr-o singura etapa pe terenul in suprafata de 3.500mp identificat prin CF nr 128362, CAD 3068/2, Top 247/2/2.

Urbanistic se solicita raminerea la prevederile aprobate prin P.U.Z.- Unirii, anume la U.T.R. L2cz – subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu sau grupat, situate in noile extinderi, cu următoarele derogări:

-aliniamentul stradal de la 5,0m la 2,0m, **CUT** de la 0,6 la **0,72**, **POT** de la 35% la **42%**.

Zona studiată cu suprafaţa totală de 3500mp, este amplasată în intravilanul Municipiului Târgu Mureş, str. Ioan Vescan fnr, delimitată la Nord de imobil reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 138/28.05.2015 edificat cu casă de locuit, la sud-vest de drum existent propus prin P.U.Z pentru modernizare, la sud-est de strada Ioan Vescan, la nord-vest de aleea carosabilă de incintă propusă pe terenul reglementat prin P.U.Z.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: conform ”P.U.Z.- cartier Unirii” aprobat prin H.C.L. nr. 31/07.02.2008:

**-UTR"L2cz"**- subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi;

Realizarea locuinţelor este condiţionată de existenţa unui PUZ sau PUD, aprobat conform legii

- regim de construire: individual, continuu sau grupat;

- funcţiuni predominante: locuinţe individuale şi colective mici;

- H max = 10,0m(pentru P+2);

- POT max= 35%;

- CUT max= 0,6(pentru înălţimi P+1); 0,9(pentru înălţimi P+2);

- retragerea minimă faţă de aliniament = în toate zonele de extinderi noi conform PUZ sau PUD cu următoarele condiţionări: clădirile se vor retrage faţă de aliniament cu o distanţă de min5,0m;

- retrageri minime faţă de limitele laterale = jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 3,0m;

-retrageri minime faţă de limitele posterioare= jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5,0 metri .

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

**-UTR"L2cz"**- subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi;

- regim de construire: continuu, grupat sau izolat;

- funcţiuni predominante: locuinţe individuale şi colective mici;

- H max = 10,0m la cornişă(atic)- de la cota terenului amenajat;

- POT max= 42%;

- CUT max= 0,72(pentru P+1);0,9(pentru P+2);

- retragerea minimă faţă de aliniament= 5,0m faţă de str. Ioan Vescan; 2,0m faţă de corpul de drum propus pentru modernizare prin P.U.Z. situat la sud-vest de zona reglementată; carporturile acoperite (parcările acoperite) se vor putea amplasa la limita de proprietate conform planşei de mobilare a terenului

-retrageri minime faţă de limitele laterale=3,0m

-retrageri minime faţă de limitele posterioare=5,0m

-circulaţii şi accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 4,0 m lăţime dintr- o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate. Terenurile reglementate prin P.U.Z. vor avea asigurate accesele auto şi pietonale direct din str. Ioan Vescan respectiv din strada existentă propusă pentru modernizare şi din aleea carosabilă de incintă, aflată în proprietate privată, generată prin P.U.Z.;

-echipare tehnico- edilitară: toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de utilităţi prin extinderea reţelelor stradale existente în zonă.

Aliniamentul locuintelor se propune la minim 2,00m pe latura sud-vestica a terenului, respectiv la 5m pe laturile lungi dinspre strazile de acces, conform plansa

A04-Plan reglementări urbanistice.

Pozitionarea cladirilor va respecta prevederile PUZ.

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Pentru demararea documentatiei a fost obtinut Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism nr.16/68/06.08.2019 si Avizul de oportunitate nr. 41 din 22/10/2019, care stabileste teritoriul studiat si reglementarile obligatorii.

A fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. 1676 din 12/09/2019 eliberat de mun. Tirgu Mures.

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

Imobilul este evidentiat in :

-CF nr 128362, CAD3068/2,Top247/2/2 -proprietatea Maco Construct SRL – S=3500 mp

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- P.U.G. Mun.Tg.Mures aprobat prin H.C.L.257/2002.

- P.U.Z. – Cartier Rezidential Unirii, aprobat prin H.C.L.31/2008.

-PUZ–Stabilire reglementări in vederea construiri unui ansamblu rezidential nou, Tirgu Mures, str. Ioan Vescan,fn, jud. Mures aprobat prin HCL nr.138/28.05.2015

Beneficiari: SOMODI SÁNDOR, JANKA GIZELLAKÁTAI EDITA,OLTEAN EMIL, OLTEAN GEORGETA, FERENCZI JOZSEF-LEVENTE-

Zona a fost studiata in P.U.Z.- Cartierul Unirii, care a instituit-o ca Zona Rezidentiala, cu locuinte de mica inaltime si interdictie de construire pina la aprobarea P.U.Z. - P.U.D.

- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare.

- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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

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

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

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

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

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

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

Caracteristici semnificative ale zonei

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

Potential de dezvoltare

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

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

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

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

Acesul in zona se face din str. Podeni prin str. V.Sabadeanu, care o leaga de str. Remetea si de pe b-dul Burebista prin intermediul drumurilor deja reglementate si realizate in etapele anterioare. Utilitatile sunt prezente pe str. V.Sabadeanu si str. Remetea.

Zona este cu functiune exclusiv rezidentiala. Servicii si institutii publice sunt in centrul cartierului Unirii, in zona cu locuinte colective. Accesul la acestea este facil.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

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

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

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

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

Date geomorfologice si geologice

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

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

Campia Transilvaniei situata la nord-vest de Mures este o regiune mai joasa, formata din dealuri scunde, avand medie 500 m inaltime si fiind brazdata de vai largi.

Datorita pantei line pe cere se intind ogoarele, si a lipsei padurii, aceasta regiune este denumita campie. Campia Transilvaniei ( patre din judetul Mure ) include campia colinara a Sarmasului, Dealurile Madarasului, Comlodului si Ludusului.

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

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

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

1. Date hidrologice si hidrogeologice

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

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

1. Cercetarea terenului, stratificatia terenului

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

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

F.1

0,00 – 0,40 m sol vegetal

0,40 – 1,70 m praf nisipos argilos negru, plasticitate ridicată,

stare plastic vârtos, porozitate ușor ridicată, umedă

1,70 – 2,70 m nisip fin prăfos cenușiu maroniu, stare afânată, foarte umedă

2,70 – 7,00 m pietriș cu nisip cenușiu, rar bolovăniș, stare îndesată

F.2

0,00 – 0,40 m sol vegetal

0,40 – 1,20 m nisip fin, mult prăfos, negru, stare afânată, umedă

1,20 – 3,70 m nisip fin prăfos cenușiu maroniu, stare afânată, foarte umedă

2,70 – 7,00 m pietriș cu nisip cenușiu, rar bolovăniș, stare îndesată

3.2. Principalele caracteristici fizici – geotehnici

În conformitate cu analizele de laborator recent executate din probele recoltate, au fost determinate următoarele caracteristici fizici medii mai importante pe categorie de strat:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Sol | w | IP | IC |  | e | Distibuţie pe fracţiuni | | | | levigabil |
| Argilă | Praf | Nisip | Pietriş |
| (%) | (%) | - | (g/cm3) | - | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) |
| praf nisipos argilos negru (F.1) | 31,38 | 20,02 | 0,92 | 1,78 | 0,96 | 17,00 | 40,00 | 42,00 | 1,00 | - |
| nisip fin, mult prăfos, negru (F.2) | 30,53 | 22,73 | 0,89 | 1,78 | 0,92 | 11,00 | 33,00 | 55,00 | 1,00 | - |
| nisip fin prăfos cenușiu maroniu | 35,73 | 10,79 | 0,46 | 1,80 | 1,04 | 2,75 | 24,75 | 72,50 | 0,00 | - |
| pietriș cu nisip cenușiu, rar bolovăniș | 11,37 | - | - | - | - | 0,00 | 0,00 | 18,00 | 82,00 | 9,00 |

3.3. Condiţii hidrogeologice

În conformitate cu morfologia şi condiţiile hidrogelogice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări bogate în ape subterane. În punctul de forare, nivelul apei subterane a fost interceptat la intervalul de adâncime de -1,80 m (F.1) ÷ -2,60 m (F.2), caracterizat prin nivel ușor ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitaţiilor abundente și topirea bruscă a zăpezii, respectiv în perioadele secetoase ale anului, poate avea creşteri/scăderi excepţionale de ordinul 1,00 m, faţă de cota mai sus menţionată (în unele condiții extreme depășind cota terenului natural). În timpul efectuării săpăturilor la fundaţii, având în vedere că se se coboară cu nivelul tălpii fundaţiilor sub acest nivel critic (sub -0,80 m), se recomandă prevederea de lucrări normale de epuizmente sau drenare, respectiv aplicarea de hidroizolaţii corespunzătoare la fundaţii şi pardoseală, în cazul fundațiilor continue și beton corespunzător în cazul fundațiilor izolate. În perioada primăverii / toamnei târzii nu se recomandă fundarea, deoarece avem nivele maxime ale nivelului hidrostatic al apei subterane, în această perioadă impunând lucrări de epuizmente sau drenare cu caracter excepţional. În continuare se recomandă efectuarea de rigole şi şanţuri (drenuri de suprafaţă) pentru evacuarea apelor de provenienţă meteorică, din apropierea fundaţiilor, ce se pot infiltra prin crăpături. Se recomandă execuția de pavaj perimetral etanș în jurul construcțiilor pentru prevenirea infiltrațiilor în zona fundațiilor.

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

IV.CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI

Luând în considerare datele obţinute în urma recentelor investigaţii de teren şi laborator, se pot aprecia următoarele aspecte generale privind condiţiile de fundare:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Încadrarea în categoria geotehnică* | praf nisipos argilos negru (F.1) | nisip fin, mult prăfos, negru (F.2) | nisip fin prăfos cenușiu maroniu | pietriș cu nisip cenușiu, rar bolovăniș | Puncte |
| *IP* | 20,02 | 22,73 | 10,79 | - |
| IC | 0,92 | 0,89 | 0,46 | - |
| *e* | 0,96 | 0,92 | 1,04 | - |
| 1. Condiţii de teren | *teren mediu de fundare* | *teren mediu / dificil de fundare* | *teren mediu / dificil de fundare* | *teren bun de fundare* | 6 |
| 2. Apa subterană | b. dacă excavaţia coboară sub nivelul apei subterane, se prevăd lucrări normale de epuizmente sau drenare, fără riscuri de degradare a unor structuri alăturate | | | | 2 |
| 3. Clasificarea structurilor după categoria de importanţă | c. normală (conf. P100 – 1/ 2013) | | | | 3 |
| 4. Vecinătăţile | a. risc neglijabil sau inexistent al unor degradări ale structurilor sau reţelelor învecinate | | | | 1 |
| 5. Zona seismică | ag = 0,15.g | | | | 2 |
| Categorie geotehnică nr. 2 - *risc geotehnic moderat* | | | | | *14* |

\*(Obs.) - în cazul menținerii în stare uscată a stratelor de fundare din categoria terenurilor cu posibilitate de reținere a apei, prin execuția de drenuri de suprafață (șanțuri/rigole/canale etc.), compatibile, duce la creșterea, îmbunătățirea proprietăților fizice-mecanice naturale;

- prin eliminarea apei subterane și de infiltrație din stratele freatice (cu conținut ridicat de fracțiune nisipoasă / m\los-turbos), nu permite îmbibarea stratelor coezive (argiloase/prăfoase), astfel duce la creșterea capacității portante a terenului de fundare.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Strat | | *Pconv* (presiunea convenţională) kPa |
| a. pentru fundaţii de mică adâncime (până la 2,00 m) | praf nisipos argilos negru (F.1) | *220* |
| nisip fin, mult prăfos, negru (F.2) | *175* |
| nisip fin prăfos cenușiu maroniu | *150* |
| b. pentru fundaţii de mare adâncime (peste 2,00 m) -(valabil şi pentru stratele, ce se regăsesc la a. şi se continuă după 2,00 m) | pietriș cu nisip cenușiu, rar bolovăniș | *450* |

\*Obs. – prin eliminarea apei de infiltrație din stratele coezive și necoezive, nu permite îmbibarea acestora și astfel duce la creșterea capacității portante a terenului de fundare și eliminarea fenomenului de lichefiere a stratelor cu conținut ridicat de fracțiune nisipoasă.

- aceste date ale presiunii convenționale sunt valori medii, ele având tendința de creștere și/sau scădere în funcție de prezența apei din porozitate / capilare / interstițiale;

Având în vedere starea de consistenţă, compresibilitatea şi posibilitatea de lichefiere în timpul unor seisme a unor strate (strate cu conţinut de fracţiune nisipoasă ridicată – peste 30 % –, și strate predominant caracterizate de frcțiuni de material vegetal în putrfacție – mâluri / turbe și umiditate ridicată / extrem de ridicată), care au caracteristicile unor terenuri foarte comprimabile şi lichefiabile (chiar şi în cazul unor seisme de intensitate mică și a vibrațiilor provocate de trafic și vibrocompactarea terenului de fundare, chiar şi cu magnitudinea sub 4 grade pe scara Richter, în prezenţa apei subterane), este necesar verificarea zonei active, de la talpa fundaţiilor proiectate. Pentru calculele de deformaţii probabile, orientativ pentru complexele de roci se va utiliza, conform STAS 3300/1-85 şi NP 074/2014, următoarele valori normate pentru limita de capacitate portantă şi starea limită de deformaţii:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Sol |  | c |  | E |
| (greutate volumetrică) | (coeziunea) | (unghi de forfecare) | (modul de deformaţie edometrică) |
| (kN/m3) | kPa | .0 | kPa |
| praf nisipos argilos negru (F.1) | 17,45 | 25,75 | 15,25 | 10.425 |
| nisip fin, mult prăfos, negru (F.2) | 17,45 | 8,75 | 18,00 | 7.500 |
| nisip fin prăfos cenușiu maroniu | 17,65 | 5,50 | 16,50 | 6.000 |
| pietriș cu nisip cenușiu, rar bolovăniș | 22,55 | 2,00 | 22,50 | 25.000 |

\* valorile proprietăților mecanice, vor crește în concordanță cu gradul de eliminare a apei din stratificație.

Valorile presiunilor convenţionale date pe categorie de strat, se referă la fundaţii a cărui lăţime B = 1,00 m şi adâncimea de fundare este D = 2,00 m de la cota terenului amenajat. Pentru lăţimi de fundaţie mai mari de 1,00 m si adâncimea de fundare peste 2,00 m, presiunea convenţională pe categorie de strat se recalculează cu relaţia:

-

Pconv= Pconv + CB + CD în kPa, unde

-

Pconv=presiunea convenţională iniţială pe cat. de strat în kPa, calculată conform

STAS 3300/2-85, Anexa B, Tabel 17

CB= corecţia de lăţime în kPa

CD= corecţia de adâncime în kPa

* Corecţia de lăţime CB pentru B ≤ 5 m se calculează cu relaţia:



în care:

K1 = 0,05 – coeficient pentru pământuri coezive;

B = lăţimea fundaţiei (m).

* Corecţia de adâncime CD se calculează astfel:
* Pentru adâncimi de fundare mai mici de 2 m se aplică următoarea formulă:



în care:

Df = adâncimea de fundare (m)

* Pentru adâncimi de fundare mai mari de 2 m se aplică următoarea formulă:



în care:

K2 = 1,5 – coeficient pentru pământuri coezive;

= media ponderată a greutăţii volumetrice pentru stratele de deasupra nivelului tălpii fundaţiei.

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenţionale trebuie să se respecte condiţiile:

* la încărcări centrice:

pef ≤ pconv şi

p’ef ≤ 1,2 pconv

* la încărcări cu:

- excentricităţi după o singură direcţie:

pef max ≤ 1,2 pconv în gruparea fundamentală;

p’ef max ≤ 1,4 pconv în gruparea specială;

- excentricităţi după ambele direcţii:

pef max ≤ 1,4 pconv în gruparea fundamentală;

p’ef max ≤ 1,6 pconv în gruparea specială;

pef, p’ef – presiunea medie verticală pe talpa fundaţiei provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

pconv – presiunea convenţională de calcul;

pef max, p’ef max – presiunea efectivă maximă pe talpa fundaţiei provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

* Terenul pe amplasamentul cercetat, din punct de vedere al stabilității generale, este stabilă (zonă neafectată de eroziuni și alunecări de teren active).
* Pe teritoriul amplasamentului nu sunt obiective poluante, ce ar putea contamina solul sau freaticul din surse de la suprafață.
* Teritoriul amplasamentului nu este traversat de rețele electrice supraterane de înaltă tensiune.
* Cotele de prezență ale apei subterane, ca și manifestarea unor infiltrații de apă sau izvorâri, influențează în mod direct executarea unor spații utilizabile în subteran și periclitează siguranța săpăturilor efectuate la fundații. Nu se recomandă execuția de subsol.
* La proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia. Amplasamentul cercetat aparține terenurilor construibile, fără restricții. Aici se pot executa construcții noi, extinderi sau reamenajări ale construcțiilor existente.
* Din punct de vedere al construibilității, zona cercetată este caracterizată ca Zonă fără restricții (bune) pentru construit. În această zonă nu se manifestă fenomene de instabilitate și pot fi amplasate orice tipuri de construcții, respectându-se însă capacitatea portantă a terenului de fundare.

Pentru efectuarea săpăturilor în zona fundaţiilor, proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât şi lăţimea fundaţiilor în aşa fel încât pef < pconv.

În cazul prezenţei sub fundaţie a unei stratificaţii în care caracteristicile de rezistenţă la forfecare  şi coeziunea c nu variază cu mai mult de 50% faţă de valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacităţii portante valorile medii ponderate. În cazul în care în cuprinsul zonei active apare un strat mai slab, având o rezistenţă la forfecare sub 50 % din valoarea rezistenţei la forfecare a stratelor superioare, se va verifica capacitatea portantă ca şi când fundaţia s-ar rezema direct pe el.

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

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de ingheţ din zonă şi se recomandă la minim (-0,90 m) pe formaţiunea ce se găseşte la acel nivel, cu urmărirea apariţiei acesteia în toată săpătura pentru fundaţii. Se va evita fundarea pe formaţiuni diferite datorită tasărilor diferenţiate.

Apele de provenienţă meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundaţii, iar lângă fundaţii se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor. Se va asigura drenarea terenului. Descărcare drenurilor se face gravitațional. Epuizarea apei din săpături se va realiza (în cazul în care se coboară sub nivelele critice) utilizând epuismente directe. Dacă este necesar se vor realiza bașe și canale perimetrale de colectare punctuală a apei.

Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundaţii, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitaţii, insolaţii sau îngheţ.

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

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

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

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

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

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

Se recomandă construcţii cu încărcări care sunt în conformitate cu condițiile de teren prezentate în studiul geotehnic de față.

Se recomandă un sistem de fundaţie, capabile pentru preluarea unor deformaţii, care pot apărea în timpul lucrărilor pe amplasament, ţinând cont de condiţiile geomorfologice-geologice specifice.

Se recomandă efectuarea de construcţii amplasate pe fundaţii continue din beton armat, izolate sau radier general, cu structura prevăzută prin centuri armate din beton, sau metoda de fundare cea mai eficientă aleasă de inginerul de rezistență.

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

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

Nu se acceptă fundarea directă pe stratele cu umiditate ridicată, extrem de ridicată / cu fracțiune mâloasă turboasă / / nisipoasă. În cazul în care se alege varianta de fundație cu talpa fundației localizat pe un strat cu caracteristici reduse de fundare (strat natural), din categoria terenurilor dificile de fundare, se recomandă îmbunătăţirea terenului de fundare sau eliminarea în totalitate a acestui strat până la stratul bun de fundare. În cazul îmbunătățirii terenului de fundare, după săparea fundaţiilor şi sprijinirea acestora, se recomandă împănarea terenului de fundare prin pietriş, bolovăniș sau blocuri colțuroase de andezit cu dimensiuni de 10 ÷ 20 cm în stratul cu conținut ridicat de fracțiune argiloasă coloidală, până la refuzul terenului de fundare de a îngloba materialul sus menționat, şi deasupra acestuia efectuarea unei perne de balast sau piatră spartă cu strat de blocaj de piatră brută de circa 40 cm în bază. Blocajul de aproximativ 10 cm va fi urmat de așternerea și compactarea controlată a 2 – 3 strate succesive de piatră spartă sau balast de minim 0,60 m grosime (depinzând de greutate construcției proiectate), executat prin aşternere şi apoi compactare prin cilindrare în mod succesiv sau simultan a straturilor de 15 – 20 cm grosime şi adus la gradul de compactare de 97,00 – 99,00 % și se va verifica conform normativelor în vigoare. Lățimea pernei de balast se propune a fi mai mare cu circa 0,25 m decât pereții fundației, pe fiecare latură a ei. Pereții exteriori a fundațiilor, în cazul în care depășesc cota minimă de îngheț vor fi protejați prin aplicarea unui strat de umplutură, în vederea ridicării cotei de îngheț.

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

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

În condiții normale de umiditate a terenului de fundare se poate funda pe stratele cu indice de plasticitate ridicată, fără a fi necesară îmbunătăţirea terenului de fundare, cu respectarea celorlalte recomandări, și a soluțiilor adoptate de proiectantul de specialitate.

În cazul în care fundațiile vor fi așezate pe stratele cu caracteristici reduse de fundare, se recomandă următoarele măsuri:

* menținerea unor condiții stabile de umiditate prin ecrane impermeabile sub trotuare (pământ stabilizat sau geomembrane) și evitarea infiltrațiilor din interior;
* controlul sau prevenirea variațiilor de volum prin mărirea presiunilor pe teren, prevederea unor spații de expansiune;
* rigidizarea structurii prin centuri;
* îmbunătățirea pământurilor prin stabilizare, injecții sau înlocuire;
* fundarea în adâncime sub zona afectată de variațiile de volum.

În vederea exploatării corespunzătoare a construcţiei şi a unei bune comportări în timp a structurii de rezistenţă a acestuia se propun următoarele:

* execuția de drenaje de suprafață;
* realizarea unei hidroizolaţii cu folii de polietilenă extrudată de-alungul perimetrului clădirii;
* execuția pavajului perimetral etanș;
* finisajele interioare şi exterioare de tencuieli se recomandă cu tencuieli poroase pentru permiterea aerisirii zidăriilor
* de-alungul faţadelor – acolo, unde umezeala şi degradarea pereţilor este mai accentuată – pe suprafaţa zidăriei fundaţiei se vor aşeza membrane de polietilenă extrudată, pentru a nu permite pătrunderea apelor pluviale şi a apelor subterane provenite din scurgeri de canal şi din alte surse în şanţ;
* sistemul de evacuare a apei meteorice compatibile (burlane, jgheaburi, strașine, etc.).

Înainte a se începe lucrările de construcţie, se recomandă evacuarea apelor provenite din precipitaţii, prezente pe amplasament sub forma de băltiri prin drenaje de suprafață și pavaj perimetral jurul construcției, etanș și sistem suprateran de evacuare a apei pluviale, compatibil.

În cazul în care se ivește nivelul piezometric al apei subterane (-1,80 ÷ -2,60 m în timpul efectuării forajelor) în timpul execuției săpăturilor la fundații, luând în considerare și perioadele cu precipitaţii abundente, când pot avea loc creşteri ale nivelului apei subterane semnificative, se recomandă aplicarea hidroizolaţiilor la fundații, şi protejarea pereţilor în timpul săpăturii, pentru a prevenii surparea lor, dacă acestea coboară sub nivelul apariţiei apei subterane, respectiv se recomandă epuizmente cu debite corespunzătoare, pentru a nu se antrena particula fină.

În calculele de rezistenţă se va ţine seama de valoarea de vârf a acceleraţiei terenului pentru perimetrul dat ag = 0,15.g şi Tc = 0,70 s (perioadă de colţ), pentru cutremure având mediul de recurenţă IMR = 225 ani, conform P100 – 1/ 2013. Amplasamentul studiat se înscrie în zona macroseismică cu intensitatea I = 71 pe scara MSK, pentru o perioadă de revenire de 50 de ani.

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

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice

Circulatia auto se face din str. Remetea si str.Podeni, care au doua benzi asfaltate si trotuare. Acesul punctual la amplasament se face pe str.Remetea provenita din drumul de cimp care face legatura intre str.Podeni si str. Remetea,

Transport

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

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

Terenul studiat este liber de constructii.

Relationari intre functiuni, fond construit

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

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

Asigurarea cu servicii

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

Spatii verzi

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

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

Amplasamentul studiat se afla in curs de echipare edilitara.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului.

Riscuri naturale si antropice

Zona nu prezinta riscuri naturale sau cauzate de activitatea umana.

Evidentierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

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

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

3.2. PREVEDERILE P.U.Z.

Zona este reglementata de P.U.Z. – Cartierul Unirii, ca L2Cz – subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu mai are valori naturale de multa vreme.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul se afla intr-un cvartal definit intre strazile propuse in P.U.Z.-Unirii. Acestea pornesc din actuala strada Remetea pina in str.Podeni si fac legatura cu prelungirea propusa a str. Burebista. Strazile propuse in prezentul PUZ sunt de categoria a III-a cu latimi de 10,0m, 9,0m respectiv de 7,2m. Aceste strazi se vor realiza pe domeniul public si partial pe terenul privat al beneficiarului care a semnat Declaratia de cedare a terenurilor necesar realizarii corpurilor de strada.

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

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

Prevederile documentatiei de fata respecta regulamentul aprobat in P.U.Z.- Unirii, cu zona functionala L2Cz -subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi. Loturile propuse respecta regulamentul in vigoare cu derogari de aliniament si indicatori urbanistici:

P.O.T.max. 42%, C.U.T.max. 0,72 la P+1.

Bilant teritorial zona proprietate beneficiar

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| NR.  CRT. | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
| mp | % | mp | % |
| 1. | Zona teren intravilan  Categorie de folosinta altele | 3.500 | 100,00 | - | 0,00 |
| 2. | Zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri | - | 0,00 | 3.500 | 100 |
| 3. | Zona cai de comunicatie rutiera | - | 0,00 | 855 | 24,43 |
| 4. | Zona parcarilor acoperite | - | 0,00 | 245 | 7,00 |
| 5. | Zona spatiilor verzi plantate | - | 0,00 | 1.040 | 29,71 |
| 6. | Zona edificabila | - | 0,00 | 1.360 | 38,86 |
|  | TOTAL | **3.500** | **100,00** | **3.500** | **100,00** |

3.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

Zona are toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii aflate pe str. Remetea..

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

Gunoiul va fi colectat si transportat de firma de salubrizare care functioneaza in zona.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona nu are valoare naturala deosebita si nu este protejata.

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

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

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

3.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

- Obiecte de utilitate publica

Pentru aprovizionarea cu utilitati se vor extinde retelele existente.

Zona este preponderent rezidentiala si nu necesita institutii.

- Circulatia terenurilor

Conform plansei A05-Plan de proprietate asupra terenurilor, beneficiarul vor ceda teren la municipiul Tg.-Mures, pentru constituirea corpurilor de strada necesare accesului la loturi.

Suprafata care va fi cedata la domeniul public este de 112,0 mp.

Beneficiarul vor ceda municipiului Tg.-Mures suprafata necesara constituirii drumului, adica 112,0 mp dupa aprobare P.U.Z.

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

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

4.1 Inscrierea in prevederile P.U.G.

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

Prevederile Documentatiei Urbanistice de fata respecta reglementarile aprobate prin P.U.Z.- Unirii. Se solicita derogarea de la aliniamentul stradal si coeficienti urbanistici.

4.2. CATEGORII DE INTERVENTIE, ETAPIZARE SI PLAN DE ACTIUNI PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE IN PUZ

Documentatia este intocmita pentru reglementarea construirii pe un teren privat, cu constituire de corp de strada, extindere de utilitati si cedarea acestora la domeniul public.

Propunem urmatoarea etapizare:

-Inventarierea parcelelor disponibile a fi construite, a terenurilor corp de strada si a proprietarilor acestora

-Inventarierea retelelor de utilitati existente in zona, posibilitatea extinderii lor si a aprovizionarii viitorului cartier

-Proiectarea extinderilor de retele pe toata zona, pe o trama stradala si o propunere urbanistica viabila. Proiectarea drumurilor.

-Proiectarea si executarea edificatelor, cu respectarea regulamentului propus in documentatia de fata.

Autoritatea locala nu va finanta lucrarile necesare construirii cartierului si a retelelor de utilitati. Investita este ptivata si va fi finantata integral de beneficiar. Se vor ceda catre Domeniul Public, terenurile private pe care s-au construit corpuri de strada, conform plansa A05 din documentatia PUZ, in suprafata de 112,0 mp.

4.3 Aprecieri ale elaboratorului

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

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

INTOCMIT:

Sef proiect

arh.urbanist Glăja Eugen

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**Aferent „P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE IN CARTIERUL UNIRII -STR. ION VESCAN- TIRGU MURES”**

**beneficiar S.C. MACO CONSTRUCT S.R.L.**

**DISPOZITII GENERALE**

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documente :

- P.U.G. Mun.Tg.Mures aprobat prin H.C.L.257/2002.

- P.U.Z. – Cartier Rezidential unirii, aprobat prin H.C.L.31/2008.

- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare.

- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Documentatia respecta reglementarea functionala aprobata prin P.U.Z.- Cartierul Unirii, denumita : L2Cz – subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi;

Unitatea de referinta prevazuta pt amplasament este:

**L 2cz** - **subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire individual, continuu sau grupat situate în noile extinderi**

**SECŢIUNEA I:** UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

**ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

**L 2cz** - sunt admise următoarele funcţiuni:

- locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de

construire insiruit, cuplat sau izolat;

- în funcţie de condiţiile geotehnice se pot realiza construcţii terasate;

- echipamente publice de nivel rezidenţial;

- lăcaşuri de cult.

#### **ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

**L 2cz** - se admite mansardarea clădirilor propuse si existente, cu o suprafaţă desfăşurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit funcţiuni comerciale şi servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depaseasca **200 mp** ADC şi să nu genereze transporturi grele; aceste funcţiuni vor fi dispuse la intersecţii şi se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;

**L 2cz** - realizarea locuinţelor este condiţionată de existenţa unui P.U.Z. aprobat conform legii;

## ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

**L 2cz** - 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 orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenta;

- depozitare en - gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare 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;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea rapida a apelor meteorice.

**SECŢIUNEA II:** CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

-autorizatiile de construire se vor emite pe actualul regim de proprietate, respectându-se coeficientii urbanistici aprobati;

-ulterior autorizarii, pentru a se putea reglementa situatia juridica a terenurilor la vanzarea locuintelor se admite dezmembrarea terenurilor după cum urmează:

-se dezmembreaza terenul aferent edificatelor;

-se dezmembreaza terenul aferent căilor de acces auto si pietonal pe forma aprobata in PUZ sau forma autorizată. Se acceptă modificări minore de traseu si forma a drumurilor dacă proiectul de specialitate drumuri o va cere;

Dacă ulterior dezmembrărilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate, se vor respecta cumulativ toate reglementările aprobate in documentatia de fată.

**L 2cz** - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

1. dimensiuni minime:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Regimul de construire | Dimensiune minimă în cazul concesionarii terenului\* | | Dimensiune minimă în alte zone | |
|  | suprafaţa *(mp)* | front*(m)* | suprafaţa*(mp)* | front  *(m)* |
| Continuu | 150 | 7 | 150 | 7 |
| Grupat | 200 | 11 | 240 | 11 |
| Izolat | 200 | 12 | 350 | 14 |
| Parcela de colt |  |  | reducere cu 50mp | reducere front cu 25% pentru fiecare faţada |

**ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

**L 2cz**  - conform plansei de mobilare a terenului, 2,00m min fata de noul drum iar fata de Ioan Vescan 5,00m.

**L 2cz**  -carporturile acoperite (parcarile acoperite) se vor putea amplasa la limita de proprietate conform plansei de mobilare a terenului

**ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ŞI LATERALE ALE PARCELELOR**

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

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

**ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA**

**L 2cz** - distanţă minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi de minimum **4,0 metri**;

**ARTICOLUL 8. - CIRCULAŢII ŞI ACCESE**

**L 2cz** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** lătime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

**ARTICOLUL 9. - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**L 2cz** - staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

**ARTICOLUL 10.** - **ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**L 2cz** - înălţimea maximă a clădirilor la cornisa (atic) va fi de maximum 10 metri de la cota terenului amenajat.

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

**L 2cz** - clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura şi finisaje;

- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

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

**L 2cz -** toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;

**ARTICOLUL 13. - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

**L 2cz** - spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţada;

- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de garda vor fi înierbate şi plantate cu minim un arbore la fiecare **100,00 mp**.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

**ARTICOLUL 14**. **-ÎMPREJMUIRI**

**L 2cz** - împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim **2,20 metri** şi minim **1,80 metri** dublata cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi de maxim **2,20 metri**.

**SECŢIUNEA III:** POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

Procentele se vor calcula cumulativ pe amplasament, raportate la suprafata totala de teren proprietatea beneficiarului.

**L 2cz - POTmax=42%**

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

Coeficientiui se vor calcula cumulativ pe amplasament, raportate la suprafata totala de teren proprietatea beneficiarului.

**L 2cz -** pentru înălţimi:

**- P+1 CUTmax= 0,72**

**- P+2 CUTmax = 0,9**

INTOCMIT:

Sef proiect

arh.urbanist Glăja Eugen