

P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ, REGLEMENTARE ACCES, AMENAJĂRI EXTERIOARE

BENEFICIAR: Szasz Roland Andreas

AMPLASAMENT: str. Nagy Pal nr. 1, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 09.2020

**P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire casă unifamilală,
reglementare acces, amenajări exterioare**

Beneficiar: Szasz Roland Andreas

Adresa: str. Nagy Pal nr. 1, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Proiect nr.: 630/2020.

Faza: P.U.Z.

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANT URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

DESENAT

ARH. AITAI ALBERT

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU JUSTIFICATIV

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------|
| 1. PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU – P.U.G. | A.0.1 |
| 2. PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - ORTOFOTO | A.0.2 |
| 3. PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU – P.U.Z. CORNEȘTI | A.0.3 |
| 4. SITUAȚIE EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI | A.1 |
| 5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE | A.2.0 |
| 6. REGLEMENTĂRI – MOBILARE TEREN | A.2.1 |
| 7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A.4 |

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ, REGLEMENTARE ACCES, AMENAJĂRI EXTERIOARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: **P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire casă unifamilială, reglementare acces, amenajări exterioare**

Amplasamentul investiției: **str. Nagy Pal nr. 1, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș**

Beneficiar: **Szasz Roland Andreas**

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

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

Data: **09.2020**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește să construiască o locuință pe terenul proprietate personală.

Pentru inițierea documentației de urbanism au fost obținute următoarele acte administrative:

- C.U. nr. 633/18.05.2020 pentru întocmire P.U.Z.;
- Aviz CTATU nr. 22/52/10.06.2020;
- Aviz de oportunitate nr. 18./20.07.2020.

Conform avizului de oportunitate, terenul reglementat este terenul beneficiarului.

Terenul aparține intravilanului municipiului Tg. Mureș, amplasat în zona Platoul Cornești, zonă cu locuințe unifamiliale și este limitrof cimitirului evreiesc.

Terenul este evidențiat în C.F. nr. 140814/Tg. Mureș, nr. cad. 140814, teren arabil intravilan în suprafață de 4.391,00mp, proprietatea lui Szasz Roland Andreas.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire casă unifamilială, reglementare acces, amenajări exterioare

Beneficiar: Szasz Roland Andreas

Adresa: str. Nagy Pal nr. 1, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Proiect nr.: 630/2020.

Faza: P.U.Z.

- 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;
- P.U.Z. – zona rezidențială Cornești aprobat cu HCL 166/2000.

Studii fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Actualizare P.U.G. Tg. Mureș;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studiu privind aprovizionarea cu utilități a zonei.

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

Nu avem cunoștință de proiecte majore în zonă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative

Zona este cuprinsă în arealul Platoului Cornești, zonă dezvoltată în ultimii ani ca un cartier exclusivist de locuințe. Trama stradală, utilitățile, modul de construire s-au definitivat în ultimii ani – puține loturi au rămas neconstruite. Aici se înscriu și cele limitrofe cimitirului evreiesc.

Potențial de dezvoltare

Terenurile sunt majoritar construite. Cele de lângă cimitirul evreiesc au rămas libere din motive independente de regulamentele sanitare.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția față de intravilanul localității

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Tg. Mureș.

Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate

Terenul este situat în zona Platoul Cornești a municipiului, cu acces din str. Nagy Pal. Zona are funcțiunea de locuințe, fiind una din cele mai exclusiviste zone în oraș. Limitrof se află locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime D (S)+P+M+1, terenuri libere și cimitirul evreiesc.

Este relativ plat, are acces din str. Nagy Pal, cu deschidere de aproximativ 11,00m, se desfășoară în adâncime, lărgindu-se spre zona posterioară.

Pe stradă sunt toate utilitățile necesare construirii – acestea nu au branșamente la lot.

2.3. ELEMENTE DE CADRUL NATURAL

Zona este colinară, cu parcele construite cu locuințe și curți amenajate. La distanță mică de amplasament se află zona de agrement "Platoul Cornești" și pădurea municipală.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice

Circulația în zonă este adaptată formei de locuire.

Transport

Străzile limitrofe nu au transport în comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul reglementat este liber de construcții. Limitrof, în partea estică, se află locuințe unifamiliale, de dimensiuni medii. Limitrof, în partea vestică este terenul cimitirului evreiesc, fără morminte spre amplasamentul reglementat.

Relaționări între funcțiuni

În teorie, cimitirele au zone de protecție față de locuințe, care se măsoară de la limita de proprietate și numără 200,00m.

În practică, amplasamentul nu este singurul din oraș limitrof unui cimitir și toate funcționează fără probleme.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenurile limitrofe, construite, au coeficienții urbanistici mai mari decât cei propuși (PUT – 15%, CUT – 0,3).

Aspecte calitative ale fondului construit

Locuințele construite sunt noi, cu structură foarte bună, aspect și finisaje moderne.

Asigurarea cu servicii a zonei

Strada Nagy Pal are toate utilitățile necesare construirii, prospect conformat după lege. Zona nu are servicii sau instituții.

Asigurarea cu spații verzi

Imobilele sunt amenajate cu spațiu verde, vegetație de grădină urbană.

Existența unor riscuri naturale

Zona nu are probleme de inundabilitate sau alunecări de teren.

Principalele disfuncționalități

Ca amplasament aflat în țesutul urban constituit a municipiului, are următoarele disfuncționalități:

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire casă unifamilială, reglementare acces, amenajări exterioare Beneficiar: Szasz Roland Andreas Adresa: str. Nagy Pal nr. 1, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect nr.: 630/2020. Faza: P.U.Z.
---	--

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	Nu sunt	Crearea accesului la lotul reglementat pe teren privat
Fond construit	Teren liber	Reglementarea construirii durabile
Spații plantate și agrement	Zona construită cu locuințe, limitrofă zonei de agrement Platoul Cornești	Reglementarea de coeficienți urbanistici mici pentru păstrarea caracterului verde
Probleme de mediu	Teren fără probleme de mediu	-
Protejarea zonelor față de construcții	Teren situat lângă cimitirul evreiesc, puțin folosit	Plantarea unei perdele verzi față de incinta cimitirului.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona are toate utilitățile necesare funcționării.

- Apă și canalizare

Conform avizului SC Compania Aquaserv SA, pe str Nagy Pal există o conductă de apă potabilă PE - De 110 mm și rețea unitară de colectare ape uzate PVC - De 300 mm.

- Electricitate

Conform avizului SDEE Mures, pe stradă există o rețea LEA 0,4kv.

- Gaze naturale

Conform avizului SC DELGAZ GRID SA, pe stradă există o conductă de gaz cu presiune redusă PE 50 mm subterană.

- Telefonie

Conform avizului SC TELEKOMROMANIA COMMUNICATIONS, în zonă nu există rețele și echipamente de comunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu are probleme de inundații, alunecări de teren.

Amplasamentul este limitrof incintei cimitirului evreiesc. Acesta nu este folosit pentru că în oraș sunt din ce în ce mai puțini evrei.

S-au făcut foraje geotehnice pentru a se constata stratificația terenului și a se stabili forma de fundare.

În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea de cercetare, dar după datele unor foraje executate anterior în apropierea amplasamentului cercetat, ne-am informat că apa subterană în zonă se află la intervalul de adâncime de -5,00 ÷ -50,00 m față de C.T.N., caracterizat prin nivele slab ascensionale, cantonate în aluviunile fine a pseudoterasei locale. Apa subterană este caracterizată prin nivel ușor ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente sau în timpul perioadelor secetoase poate avea creșteri/scăderi excepționale de ordinul maxim 1,00 ÷ 2,00 m față de cotele mai sus menționate, deci este posibil prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor efectuate la fundații, dacă acestea coboară sub nivelul hidrodinamic critic al apei subterane mai sus amintit.

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zonă amplasamentului au fost executate 3 foraje geotehnice, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F.1

0,00 – 0,40 m	sol vegetal
0,40 – 1,60 m	praf nisipos maroniu cafeniu, spre bază gălbui, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos
1,60 – 3,40 m	argilă prăfoasă, slab nisipoasă, galbenă maronie, plasticitate ridicată, stare plastic tare
3,40 – 7,00 m	praf nisipos argilos galben, plasticitate medie, stare plastic tare

F.2

0,00 – 0,40 m	sol vegetal
0,40 – 1,50 m	praf nisipos argilos maroniu cafeniu, plasticitate medie, stare plastic tare, porozitate ușor ridicată
1,50 – 3,10 m	argilă prăfoasă, slab nisipoasă, galbenă maronie, plasticitate ridicată, stare plastic vârtos, porozitate ușor ridicată
3,10 – 7,00 m	praf nisipos argilos galben, plasticitate medie, stare plastic vârtos

F.3

0,00 – 0,40 m	sol vegetal
0,40 – 1,50 m	praf nisipos argilos maroniu cafeniu, plasticitate medie, stare plastic tare, porozitate ușor ridicată
1,50 – 3,20 m	argilă prăfoasă, slab nisipoasă, galbenă maronie, plasticitate ridicată, stare plastic tare
3,20 – 7,00 m	praf nisipos argilos galben, plasticitate medie, stare plastic vârtos

- Concluzii -

Cotele de prezență ale apei subterane, ca și manifestarea unor infiltrații de apă sau izvorâri, nu influențează în mod direct/indirect executarea unor spații utilizabile în subteran, nu periclitează siguranța săpăturilor efectuate la fundații.

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 deosebite (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.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

A fost întocmită și avizată ridicarea topografică pentru stabilirea nivelmetriei și planimetriei terenului.

A fost întocmit un studiu geotehnic care relevă condițiile de fundamentare pe amplasament.

Se vor întocmi studii și proiecte pentru aprovizionarea cu utilități a amplasamentului și proiecte de instalații pentru locuința propusă.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

P.U.G. Tg. Mureș

În P.U.G. aprobat zona este denumită **LV2 – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți, slab construite în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.**

Documentații urbanistice aprobate în zonă

Deoarece prevederile acestuia erau depășite, zona a fost reglementată în P.U.Z. zona rezidențială Cornești, aprobat cu H.C.L. 166/2000. Aici zona a primit denumirea funcțională **LV3z subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+1, în curs de construire, situate pe versanți slab construite, în condiții de densitate foarte reduse și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.**

Zona are interdicție de construire până la aprobarea unei documentații urbanistice.

Regulamentul zonei este următorul:

LVz – subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construite

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – zona este inclusă în zona Lv și AA₂ aferentă P.U.G.

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

LV1_z – subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+1 situate pe versanți slab construite, în condiții de densitate redusă;

LV2_z – subzona locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+M situate pe versanți slab construite, în condiții de densitate redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

LV3_z – subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+1 în curs de construire, situate pe versanți slab construite, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Problemele ridicate sunt următoarele:

- se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili sau cu stabilitate incertă, conform concluziilor din studiu geotehnic și hidrologic din zona platoului Cornești, care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1, P+3 niveluri, de dimensiuni mari și fronturi mari;
- este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii de stabilitate pe bază de profile și expertize geotehnice, avizată de o Comisie a Versanților, pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor;
- solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizați ca societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și condițiilor din autorizația de construire;
- controlul scurgerii apelor pluviale în sensul captării și drenării acestora în sistem separativ în rețeaua urbană.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

LVz – se admite funcțiunea de locuire.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

LVz 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 săeciale de consolidare și control al scurgerii apelor;
- regimul de construire va fi mai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădii nu va depăși 15,00;
- 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.

LVz se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,00mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,00m.

- se admite utilizarea terenului cu plantații de arbori fructiferi, vițe de vie, grădini.

Articolul 3. – Utilizări interzise

LVz se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,00mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

LV3z parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,00x15,00m (225,00mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței încă 80,00mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);

- parcela are suprafață minimă de 1.000,00mp și un front la stradă de minim 15,00m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de legal obținută printr-o trecere de minim 3,00m.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

LVz – clădirile se vor retrage la aliniament cu o distanță de minim 4,00m.

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 cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,00m;

- 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 cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00m.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

LVz – distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6,00m.

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 3,00m lățime.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

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

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

LV3z – înălțimea maximă admisibilă la cornișă 4,00m (P+M)

LVz – înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,00m cu centrul pe linia cornișei;

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

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 ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

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

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod rapid evacuarea 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 vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00mp;
- în zonele cu 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 2,20m înălțime și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

LV3z P.O.T. max. = 15%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

LV3z C.U.T. max. = 0,3.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat în zona Platoului Cornești, zonă colinară limitrofă pădurii municipale și zonă de agrement.

Pentru amplasamentul reglementat se propune o perdea verde față de cimitirul evreiesc.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Strada de acces la lotul reglementat nu necesită modificări. Este constituită cu un profil de două benzi 2x3,00m, trotuare, este asfaltată.

În incintă se va amenaja o alee de acces semi carosabilă și platforme pietonale.

Parcarea autovehiculelor se va face în incinta proprie, în garaj sau pe platforme exterioare.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTAREA URBANISTICĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform P.U.Z. zona rezidențială Cornești, amplasamentul are interdicție de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism.

Conform avizului de oportunitate, se va reglementa doar terenul beneficiarului și se vor păstra coeficienții urbanistici aprobați.

Propunerea arhitecturală de mobilare a terenului nu se încadrează în regulamentul aprobat. Deoarece amplasamentul necesită o documentație de urbanism, solicităm următoarele derogări și reglementări urbanistice:

- înălțimea maximă P+1 (în loc de P+M), cu Hmax. de 8,00m de la C.T.N.;
- construcția va fi adaptată lotului, respectiv nu va avea distanță față de aliniament de 4,00m și lungimea maximă a laturilor în plan va fi mai mare de 15,00m;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire casă unifamilială, reglementare acces, amenajări exterioare Beneficiar: Szasz Roland Andreas Adresa: str. Nagy Pal nr. 1, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș	Proiect nr.: 630/2020. Faza: P.U.Z.
---	--

- P.O.T. max 15% min.0%
- C.U.T. max. 0,3 min. 0%

Propunem denumirea funcțională **Lvi.z – locuințe individuale situate în zone urbanizate pe versanți cu pante mici.**

Bilanț teritorial, calculat pe terenul beneficiarului

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zona locuințe și anexe	-	0	658,0	15
2.	Platforme rutiere și anexe	-	0	1000,0	23
3.	Teren arabil intravilan	4391,0	100	-	-
4.	Zone verzi și de protecție	-	-	2733,0	62
	TOTAL	4391,0	100	4391,0	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona are toate utilitățile necesare funcționării, respectiv apă, canalizare, electricitate, gaze naturale.

Se vor proiecta și executa branșamente la rețelele existente pe str Nagy Pal. Conform avizelor furnizorilor de utilități, pe frontul stradal sunt canale de racord pentru apă și canalizare unitară și un stâlp electric de la care se vor face branșamentele.

Se va respecta avizul dat de Directia tehnica - Biroul energetic care spune că Postul de reglare și măsurare gaze naturale și Blocul de măsură și protecție pentru energie electrică se vor amplasa la limita de proprietate, înglobate în gard, fără umbrirea domeniului public.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Investiția în locuințe nu este poluantă. Pe parcursul exploatării vor fi încheiate contracte cu firme de evacuare a apelor menajere, deșeurilor menajere. Apa caldă și încălzirea spațiilor se va face cu centrale termice în condensatie, pe gaz metan, care vor respecta normele în vigoare.

Pe parcursul execuției se vor proteja imobilele învecinate, se va evita producerea de noxe și se vor lua măsuri de protecția personalului lucrător și a locuitorilor și pietonilor.

Deșeurile rezultate din construcție sau din exploatarea funcțională vor fi colectate selectiv și transportate la locurile de depozitare deșeurii sau prin intermediul firmelor specializate de transport și depozitare deșeurii menajere.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pe toată zona studiată sunt definite străzile și utilitățile, deci nu este cazul de exproprieri sau schimburi de terenuri.

Pe amplasamentul beneficiarului la fel.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G., RESPECTIV ALE DOCUMENTAȚIILOR URBANISTICE APROBATE

Documentația se încadrează în coeficienții urbanistici aprobați în P.U.Z. zona rezidențială Cornești. Lotul existent are 4.000,00mp, față de 1.000,00mp minim propus în P.U.Z., dar are o formă atipică, drept care nu se poate respecta distanța față de aliniament minimă de 4,0m. Se propune un obiect de arhitectură adaptat locului și cerințelor beneficiarului, cu mai multe corpuri legate cu pasarele și pergole, drept care lungimile în plan ale corpurilor vor fi mai mari de 15,0m, distanța între ele mai mică de 6,0m și înălțimea va fi P+1, în loc de P+M, cu Hmax 8,00m de la C.T.N.

Propunerea de mobilare este un concept valabil în situația actuală. Dacă acesta se va schimba, mobilarea terenului se va adapta la solicitările viitoare ale beneficiarului, respectând toate reglementările propuse în această documentație. Ideea de construire pavilionară va fi preluată în oricare din propunerile viitoare.

Denumirea funcțională va fi adoptată doar pe lotul beneficiarului și este propusă: **Lvi.z – subzona locuințelor individuale situate în zone urbanistice, pe versanți cu pante mici.**

4.2. CETOGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Documentația reglementează un singur lot, accesibil și cu utilități în stradă, care nu considerăm că necesită intervenții notabile.

4.3. PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE – PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE, CATEGORII DE COSTURI

Planul de acțiune este alăturată documentației. În principiu se vor respecta fazele normale pentru un proiect de construire locuință.

Investiția este privată și va fi făcută din fonduri proprii ale investitorilor.

Punctual, pe parcelele proprietatea inițiatorilor lucrării se vor face următoarele demersuri pentru implementarea investiției:

- studii topografice;
- studii geotehnice;
- documentație urbanistică;
- documentație de: C.U., A.C. și avize necesare obținerii acestora;
- proiecte tehnice de specialitate (arhitectură, rezistență, instalații interioare, bransamente);
- construirea conform proiectelor autorizate.

Toate acestea vor fi finanțate de beneficiari. La fel, toate investițiile care vor fi propuse pe loturile cuprinse în zona studiată și reglementată de P.U.Z., vor fi suportate de proprietari.

Autoritatea locală nu va participa financiar la acestea. Intervențiile făcute pe domeniul public pentru construirea și funcționarea tuturor investițiilor private vor fi făcute pe costul acestora, conform proiectelor avizate de Administrația Domeniului Public.

**P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire casă unifamilială,
reglementare acces, amenajări exterioare**

Beneficiar: Szasz Roland Andreas

Adresa: str. Nagy Pal nr. 1, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Proiect nr.: 630/2020.

Faza: P.U.Z.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Documentația propune reglementarea unei parcele, rămasă neurbanizată între loturile vecine.

Propunerea de reglementare nu modifică radical regulamentul existent și nu poate avea consecințe la nivel de U.T.R.

Economic și social constituie un singur lot care va fi ocupat de o locuință pentru o familie.

Întocmit:
arh. Kovacs Angela

I. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ, REGLEMENTARE ACCES, AMENAJĂRI EXTERIOARE

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent **P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire casă unifamilială, reglementare acces, amenajări exterioare** cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga zonă delimitată în P.U.Z.

1.3. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat și aprobat conform legii.

1.4. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.5. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

I.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism indicativele G.M.-077-2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/2000 al MLPAT
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare
- P.U.G. Tg. Mureș aprobat H.C.L. 257/2002
- P.U.G. preliminar Tg. Mureș
- P.U.Z. zona rezidențială Cornești, aprobată cu HCL 166/2000
- HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în mun. Tg. Mureș.
- Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

- Legea 95/2006; OMS 119/2014 modificat și completat cu OMS 994/2018.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

I.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Clădirile propuse în interiorul zonei studiate vor respecta normele de protecție ale Mediului, Apelor și elementelor antropice existente.

I.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Asigurarea echipării edilitare

5.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.3. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Procentul de ocupare a terenului

- a. Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.

5.4. Pentru noile construcții realizate în zona studiată prin P.U.Z., procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

I.6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

6.2. Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile existente.

6.3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6.4. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de aliniament

6.5. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.6. Clădirile vor fi amplasate retrase după cum se specifică în planșa desenată *Reglementări Urbanistice* și în prezentul Regulament Local de Urbanism.

Amplasarea în interiorul parcelei

6.7. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor în prezentul regulament.

6.8. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

6.9. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform regulamentului propus;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilire pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.10. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3,00 metri față de laterala cu locuințe și 5,0m față de laterala cu cimitir, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m.

I.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4,0m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Accese pietonale și pentru biciclete

7.3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.

7.4. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

I.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Realizarea de rețele edilitare

8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General sau P.U.Z.

8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizarea rutieră și altele de această natură.

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.5. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

I.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarul

9.1. Pentru zona studiată parcela va respecta Regulamentul Propus, deoarece are o formă atipică, preexistentă.

Înălțimea construcțiilor

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

9.3. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

9.4. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

9.5. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

9.5. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajului urban.

I.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRE

Parcaje

10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuire. Pentru locuințe se vor respecta prevederile **HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în mun Tg Mureș.**

10.3. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform **HCL 6/2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în mun Tg Mureș.**

Spații verzi și plantate

10.4. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Se admit și pereți verzi realizați pe verticală.

Se vor prevedea spații verzi conform legii 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

10.5. Se va crea o perdea verde spre limita cimitirului evreiesc.

Împrejmuiri

10.6. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, cum este cimitirul, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.7. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

I.11. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Intrarea în vigoare

11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.

II. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Documentația propune reglementarea proprietatea beneficiarului PUZ, cu atribuirea denumirii funcționale **"LVi.z – subzona locuințelor individuale situate în zone urbanizate, pe versanți, cu pante mici"**.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona reglementează parcela beneficiarului evidențiată în C.F. nr. 140814/Tg. Mureș, cu suprafața de 4.391mp.

Regulamentul modifică regulamentul aprobat prin H.C.L. 166/2000 al P.U.Z. Zona rezidențială Cornești.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

LVi.z – se admite funcțiunea de locuire.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

LVi.z locuințe individuale în regim izolat cu următoarele condiționări:

- nu se va construi fără studii geotehnice și lucrări speciale de control al scurgerii apelor;
- regimul de construire va fi mai izolat sau pavilionar;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii va fi adaptată la lotul reglementat;
- înălțimea maximă recomandată este P+1 (max 8,0m de la C.T.N.);
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii care cresc rapid pentru a forma o perdea verde spre cimitir.
- se admite utilizarea terenului cu plantații de arbori fructiferi, vițe de vie, grădini.

Articolul 3. – Utilizări interzise

LVi.z se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

LVi.z parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15% și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30%;

- parcela reglementată are suprafață minimă de 4.000,00mp și un front la stradă de minim 11,00m, aceasta se poate repara cu loturi de minim 1000mp respectând cumulativ restul prevederilor regulamentului;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute legal obținută printr-o trecere de minim 3,00m.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

LVi.z – clădirile se vor retrage la aliniament cu o distanță care permite construirea pe lotul atipic, lățit în zona posterioară.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

LVi.z – clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,00m;

- spre limita cimitirului evreiesc retragerea este de 5,0m.

LVi.z – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00m.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

LVi.z – distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi definită de soluția de arhitectură propusă, care va fi pavilionară. Se vor respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă.

Articolul 8. – Circulații și accese

LVi.z – parcela va avea asigurată un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,00m lățime.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

LVi.z – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea H.C.L. 6/2021 privind locurile de parcare.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

LVi.z – înălțimea maximă admisibilă la cornișă 8,00m de la C.T.N. (D+P+E)

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,00m cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m).

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

LVi.z – clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor interga în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile, terasă sau șarpantă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

LVi.z – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire casă unifamilială, reglementare acces, amenajări exterioare

Beneficiar: Szasz Roland Andreas

Adresa: str. Nagy Pal nr. 1, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Proiect nr.: 630/2020.

Faza: P.U.Z.

- 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 rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

LVi.z – spațiile libere vizibile din circulațiile vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00mp;
- spre limita cu cimitirul evreiesc se va planta o perdea de protecție din arbori care cresc rapid.

Articolul 14. – Împrejmuiri

LVi.z – gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m înălțime și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;

- gardul spre cimitirul evreiesc va fi opac, cu înălțimea de max. 3,5m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

LVi.z P.O.T. max. = 15%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

LVi.z C.U.T. max. = 0,3.

Întocmit,
Arh. Kovacs Angela

PLAN DE ACȚIUNE

Implementare investiției propuse prin **P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ, REGLEMENTARE ACCES, AMENAJĂRI EXTERIOARE**

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției: P.U.Z. – Stabilire reglementări pentru construire casă unifamilială, reglementare acces, amenajări exterioare

Amplasament investiție: str. Nagy Pal, nr. 1, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Proiectant: S.C. Arhitecton S.R.L., urbanist Angela Kovacs

Faza: P.U.Z.

Beneficiari: Szasz Roland Andreas

Data: 04.2021

2. Etapizare investiții 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 categoriile de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul următor:

LUCRĂRI	PERIOADA ESTIMATĂ DE EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Proiectarea rețelelor edilitare	2021-2022	Investitor
Obținere C.U. infrastructură	2022	Investitor
Obținere A.C. infrastructură	2022	Investitor
Proiectarea edificatelor	2022-2023	Investitor
Obținere C.U. edificate	2022-2023	Investitor
Obținere A.C. edificate	2022-2023	Investitor
Începerea lucrărilor conform A.C. obținute pentru categoriile de lucrări necesare investiției	2022-2023	Investitor
Închidere lucrări conform A.C.	2022-2024	Investitor
Recepție lucrări, întabulare în C.F.	2022-2025	Investitor

Beneficiar:

Întocmit,
arh. Kovacs Angela

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 grădinărit, 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 alcătuirii 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.

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,

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire casă unifamilială, reglementare acces, amenajări exterioare

Beneficiar: Szasz Roland Andreas

Adresa: str. Nagy Pal nr. 1, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Proiect nr.: 630/2020.
Faza: P.U.Z.

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.

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:

Coefficient 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*).

Îmrejmirile – 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 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*).

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

P.U.Z. Stabilire reglementări pentru construire casă unifamilială, reglementare acces, amenajări exterioare

Beneficiar: Szasz Roland Andreas

Adresa: str. Nagy Pal nr. 1, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș

Proiect nr.: 630/2020.
Faza: P.U.Z.

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola 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.

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*).

Teritoriul 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*).

Teritoriul 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*).

Teritoriul 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 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; reglementări 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*).